

# 2024年3月期 決算説明資料

---

1. 2024年3月期 決算概要（連結）	P.03
2. 2024年3月期 決算概要（部門別）	P.14
3. トピックス	P.34
4. 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応	P.36
5. 参考資料	P.38

# 1. 2024年3月期 決算概要（連結）

## ① サマリー

2024年 3月期 実績	連結		売上高 7,347億円（前期比12.2%増）、営業利益 1,121億円（同12.6%増）、事業利益 <sup>※1,2</sup> 1,136億円（同8.1%増）、経常利益 982億円（同4.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 681億円（同5.6%増）。
	デベ ロップ メント 分野	住宅 部門	収益不動産（賃貸住宅）事業において物件売却収入が増加したこと等により、増収増益。
		都市開発 部門	収益不動産事業において物件売却収入が増加したこと、及びホテル、フィットネス事業において収入が増加したこと等により、増収増益。
		海外 部門	住宅分譲事業において、主にタイにおける計上が進捗した一方、ベトナムや中国における計上が減少したことにより、減益。
	サービ ス・ マネジ メント 分野	資産運用 部門	私募REITの運用資産残高の増加に伴う運用報酬の増加、及び上場・私募REIT、私募ファンドの物件売買に伴う報酬増加により増収増益。
		仲介・CRE 部門	リテール、ミドル <sup>※3</sup> 、ホールセール、全ての事業における仲介取扱高の増加により増収。
運営管理 部門		運営管理、受注工事がともに堅調に推移し、増収増益。	
通期業績予想/ 配当予想			2025年3月期の業績予想は、事業利益をはじめ、各利益はいずれも過去最高となる見通し。 2023年4月に発表した配当予想を修正し、2024年3月期の年間配当金は1株あたり140.0円（予想比+10.0円）に増配。 2025年3月期の年間配当金は、1株あたり165.0円（前期比+25.0円）と13期連続の増配を予想。

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

※2 従前の事業利益の定義に「海外部門におけるプロジェクト会社(不動産の保有・開発を主としたSPC等)の持分売却損益」を追加いたします。なお、本定義の変更は、2025年3月期から適用いたします。

※3 中堅・中小企業、企業オーナー、一部の個人投資家や富裕層向け不動産仲介事業

# 1. 2024年3月期 決算概要（連結）

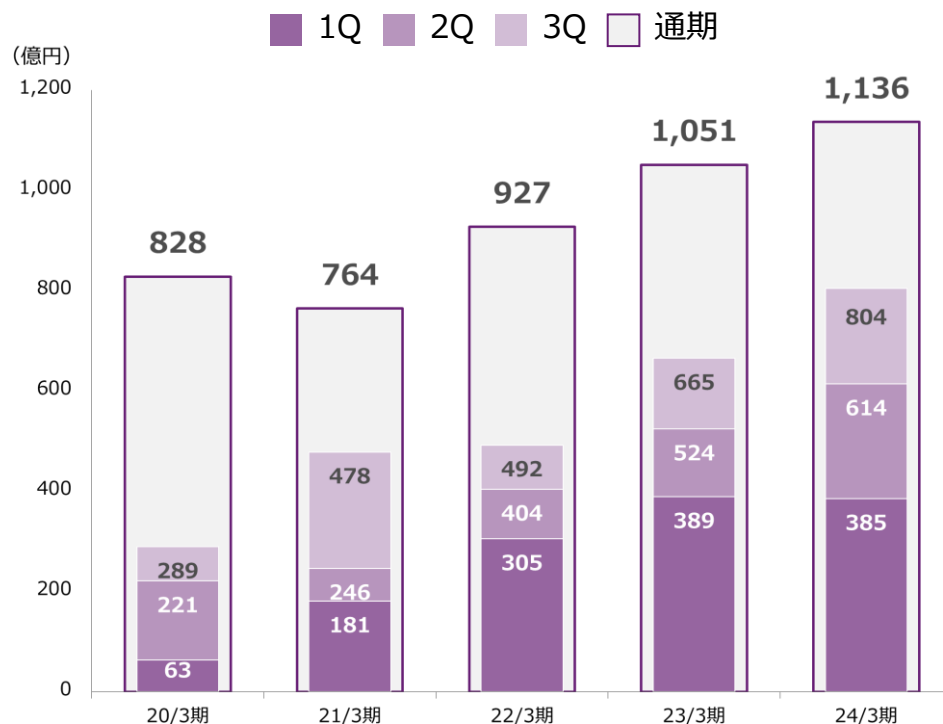
## ② 連結決算概要

- 売上高は7,347億円（前期比12.2%増）、事業利益は1,136億円（同8.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は681億円（同5.6%増）。
- 事業利益をはじめ、各利益はいずれも過去最高。

### 連結損益計算書

(単位：億円)	23/3	24/3	増減額 ②-①
	実績 ①	実績 ②	
売上高	6,547	7,347	+799
営業利益	995	1,121	+125
持分法投資損益	48	10	△38
企業買収に伴い発生する 無形固定資産の償却費	7	5	△1
事業利益※	1,051	1,136	+84
営業外収益	60	19	△41
営業外費用	115	157	+42
経常利益	941	982	+41
特別利益	68	59	△8
特別損失	129	75	△53
法人税等	233	284	+50
親会社株主に帰属する当期純利益	645	681	+36
1株当たり当期純利益（円）	365.26	392.29	+27.03
1株当たり配当金（円）	120.00	140.00	+20.00

### 四半期別事業利益



※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

1. 2024年3月期 決算概要（連結）

③ 部門別決算概要

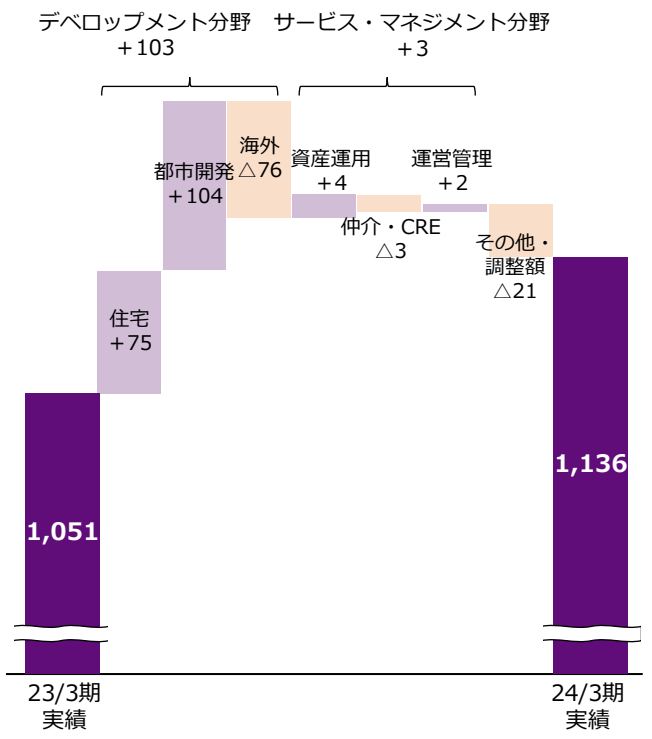
- 住宅部門においては、収益不動産の売却収入の増加等により増収増益。
- 都市開発部門においては、収益不動産の売却収入の増加、及びホテル、フィットネス事業における収入の増加等により増収増益。

部門別損益計算書

(単位：億円)		23/3	24/3	増減額 ②-①	主な増減要因
		実績 ①	実績 ②		
売上高（連結）		6,547	7,347	+ 799	
開発 分野	住宅部門	3,024	3,518	+ 493	住宅分譲の計上戸数の増加、収益不動産（賃貸住宅）の売却の増加
	都市開発部門	1,993	2,237	+ 244	収益不動産の売却の増加、ホテル・フィットネス事業の収入の増加
	海外部門	67	46	△21	中国における住宅分譲案件の計上の減少
サービス・ マネジメント 分野	資産運用部門	136	143	+ 7	
	仲介・CRE部門	477	495	+ 18	
	運営管理部門	1,054	1,081	+ 27	
その他・調整額		△206	△176	+ 30	
事業利益（連結）*		1,051	1,136	+ 84	
開発 分野	住宅部門	333	408	+ 75	収益不動産（賃貸住宅）の売却粗利益の増加
	都市開発部門	395	499	+ 104	収益不動産の売却粗利益の増加、ホテル・フィットネス事業の粗利益の増加
	海外部門	72	△3	△76	ベトナムや中国における住宅分譲案件の計上の減少
サービス・ マネジメント 分野	資産運用部門	80	85	+ 4	
	仲介・CRE部門	138	134	△3	
	運営管理部門	98	100	+ 2	
その他・調整額		△67	△89	△21	

事業利益の増減

(前年同期比)



\* 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

1. 2024年3月期 決算概要（連結）

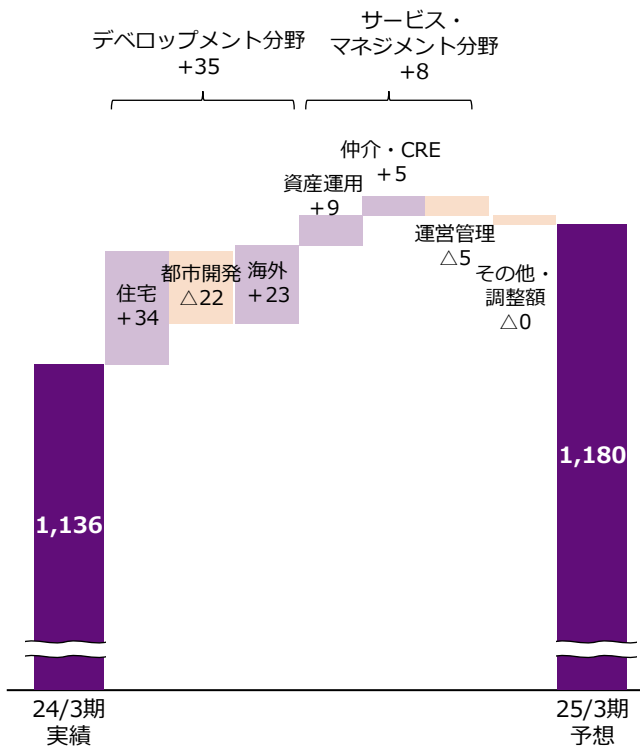
④ 2025年3月期 業績予想（2024年3月期実績比）

- 前期実績比では、住宅部門における、住宅分譲の売却粗利益の増加等により増益となり、事業利益をはじめ、各利益はいずれも過去最高となる見通し。

部門別損益計算書

（単位：億円）	24/3期 実績 ①	25/3期 予想 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	
売上高（連結）	7,347	7,900	+552		
開発分野	住宅部門 ※1	3,591	3,800	+208	ホテル事業の収入増加・UDS社の寄与、住宅分譲の販売価格の上昇
	都市開発部門 ※1	2,163	2,400	+236	収益不動産の売却の増加
	海外部門	46	80	+33	ベトナムにおける住宅分譲案件の計上戸数の増加
サービス・マネジメント分野	資産運用部門	143	150	+6	
	仲介・CRE部門	495	520	+24	
	運営管理部門	1,081	1,100	+18	
その他・調整額	△ 176	△ 150	+26		
事業利益（連結） ※2	1,136	1,180	+43		
開発分野	住宅部門 ※1	415	450	+34	住宅分譲の粗利益の増加、ホテル事業の利益増加・UDS社の寄与
	都市開発部門 ※1	492	470	△22	芝浦プロジェクト竣工に伴う、減価償却費の発生や経費の増加
	海外部門	△ 3	20	+23	ベトナムにおける住宅分譲案件の計上戸数の増加
サービス・マネジメント分野	資産運用部門	85	95	+9	
	仲介・CRE部門	134	140	+5	
	運営管理部門	100	95	△5	
その他・調整額	△ 89	△ 90	△0		
営業利益	1,121	1,140	+18		
経常利益	982	1,000	+17		
親会社株主に帰属する当期純利益	681	700	+18		
1株当たり当期純利益（円）	392.29	405.53	+13.24		
1株当たり配当金（円）	140.00	165.00	+25.00		

事業利益の増減（前年同期比）



※1 2025年3月期より、都市開発部門に区分していたホテル事業について、住宅部門の区分に変更。これにより、2024年3月期について、変更後の数値を記載。

※2 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費 + 海外部門におけるプロジェクト会社の持分売却損益

# 1. 2024年3月期 決算概要（連結）

## ⑤ 貸借対照表

- 国内外における事業の拡大により、投資有価証券や営業エクイティ投資が増加。
- 投資の拡大により、有利子負債は増加するものの、自己資本比率は30.7%と健全な水準を維持

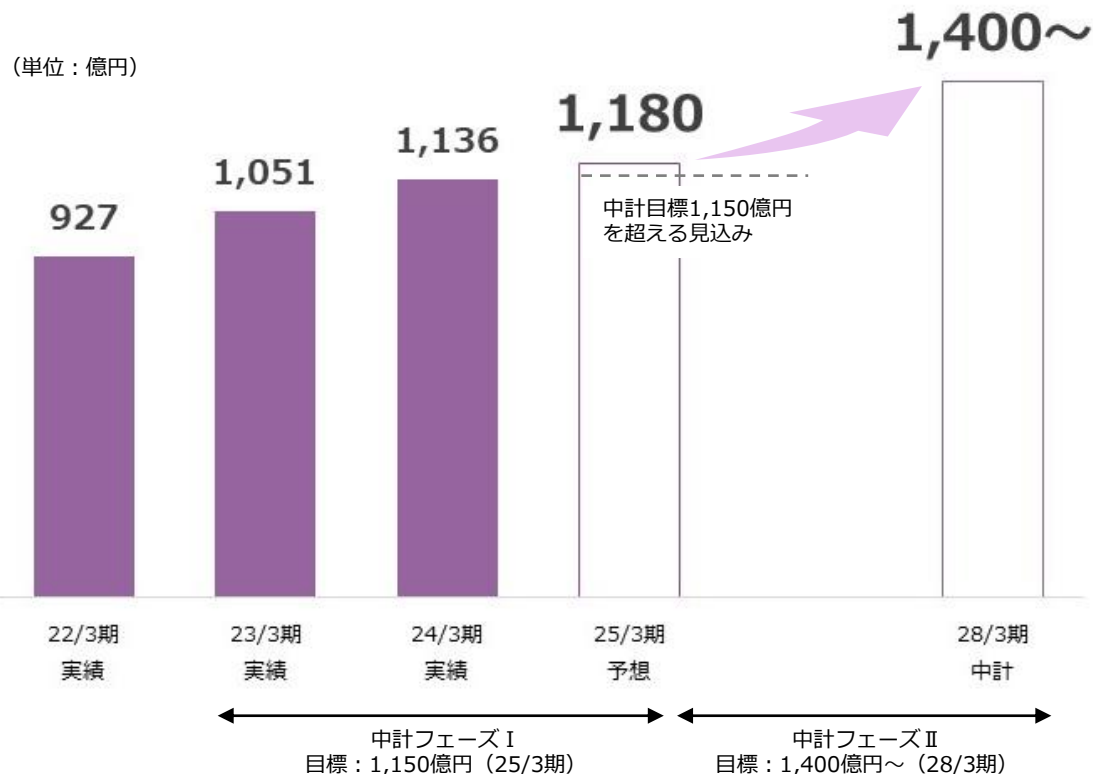
(単位：億円)	23/3期 ①	24/3期 ②	増減額 ②-①	主な増減要因
資産	21,106	22,514	+ 1,407	
現預金等	290	549	+ 258	
たな卸資産	9,991	10,119	+ 127	開発用不動産の取得と、販売用不動産の売却がともに進捗
住宅	5,147	4,870	△276	
都市開発	4,851	5,258	+ 406	
その他	3	0	△3	
営業エクイティ投資	323	480	+ 156	海外での営業エクイティ投資の増加
有形固定資産	7,064	7,403	+ 338	
都市開発（オフィス）	5,068	5,281	+ 212	
都市開発（商業施設）	925	893	△32	
その他	1,070	1,228	+ 157	
投資有価証券	1,420	1,789	+ 369	野村不動産マスターファンド投資法人投資口の追加取得、海外での持分法投資の増加
その他資産	2,016	2,173	+ 156	
負債	14,549	15,590	+ 1,040	
有利子負債	11,215	11,927	+ 711	長期借入金の増加
その他負債	3,334	3,662	+ 328	
純資産	6,557	6,924	+ 367	利益剰余金（+450）、自己株式取得（△64）
負債・純資産合計	21,106	22,514	+ 1,407	
自己資本比率	31.0%	30.7%	△ 0.3P	

# 1. 2024年3月期 決算概要（連結）

## ⑥ 中長期経営計画の進捗

- 2025年3月期の事業利益は1,180億円を予想。中長期経営計画フェーズ I (25/3期)目標の事業利益1,150億円を達成する見込み。
- フェーズ I（23/3期～25/3期）における、事業利益の年平均成長率は8.4%を予想。目標に掲げる年平均成長率8%水準を上回る見込み。

### 事業利益の推移



### 貸借対照表上の投資と回収の進捗

(単位：億円)

	実績 23/3期・24/3期 2か年累計	計画 中計フェーズ I (23/3期～25/3期)
<b>住宅</b>		
投資	4,970	8,500
回収	4,680	8,000
<b>都市開発</b>		
投資	3,070	7,000
回収	2,010	4,500
<b>海外</b>		
投資	980	1,500
回収	280	500
<b>合計</b>		
投資	9,020	17,000
回収	6,970	13,000
<b>ネット投資</b>	2,050	4,000

※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費

※ 従前の事業利益の定義に「海外部門におけるプロジェクト会社(不動産の保有・開発を主としたSPC等)の持分売却損益」を追加いたします。なお、本定義の変更は、2025年3月期から適用いたします。

※ 貸借対照表上の投資と回収の進捗について、表中の数値は、実績は10億円単位で、中計フェーズ I 計画は500億円単位で記載しています。

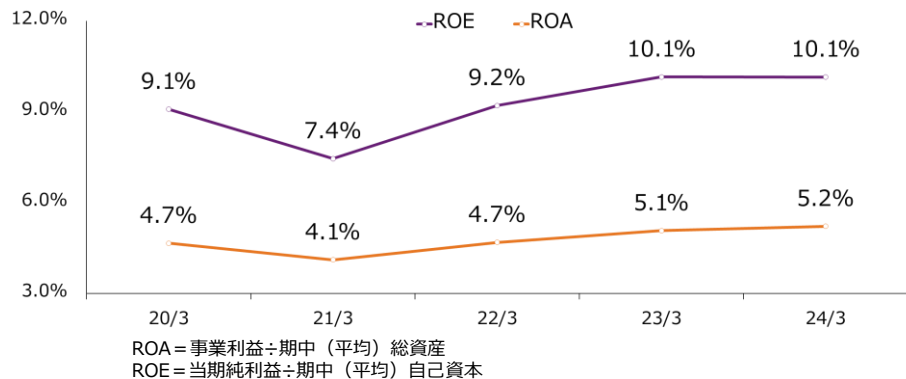


# 1. 2024年3月期 決算概要 (連結)

## ⑦ 財務関連データ

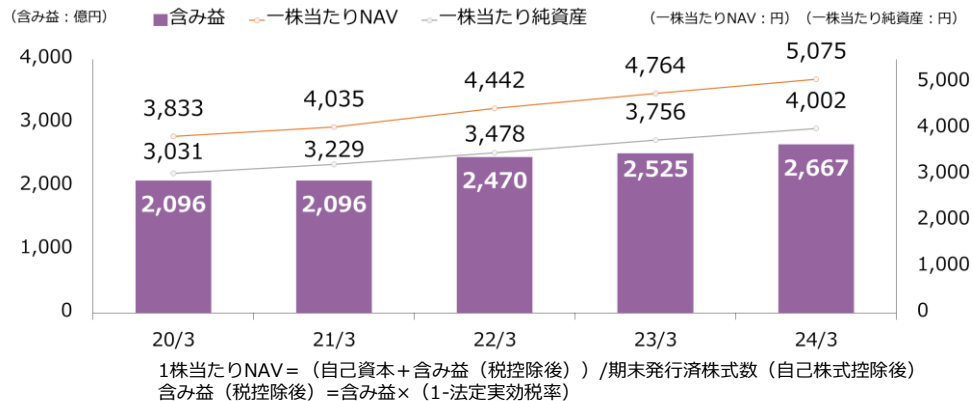
### ROA/ROE

中長計フェーズ I 目標のROA 4.5%程度、ROE9%程度に対し24/3期実績はROA5.2%、ROE 10.1%と目標を上回った。



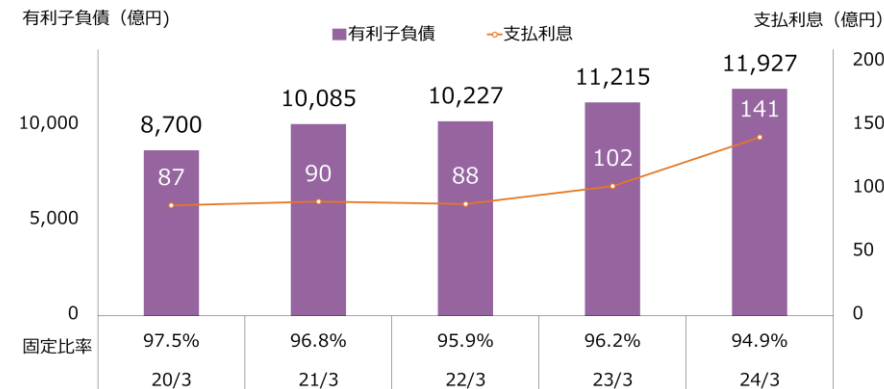
### 含み益 / 一株当たり純資産 / 一株当たりNAV (Net Asset Value)

一株当たり純資産は4,002円 (前期末比+246円)。  
一株当たりNAVは5,075円 (前期末比+311円)。



### 有利子負債・支払利息

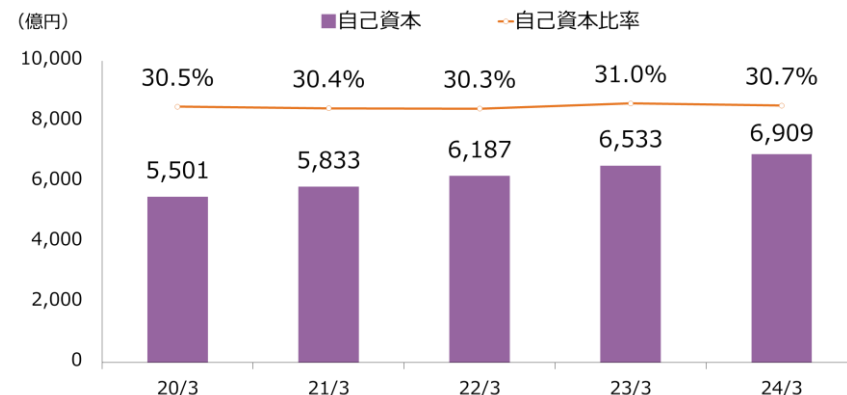
24/3期は、サステナビリティ・リンク・ローンにより約1,600億円を調達する等、サステナブル・ファイナンスが進捗。



※支払利息には、為替ヘッジコストを含みます。

### 自己資本・自己資本比率

自己資本比率は30.7%となり、財務規律の30%水準を維持。

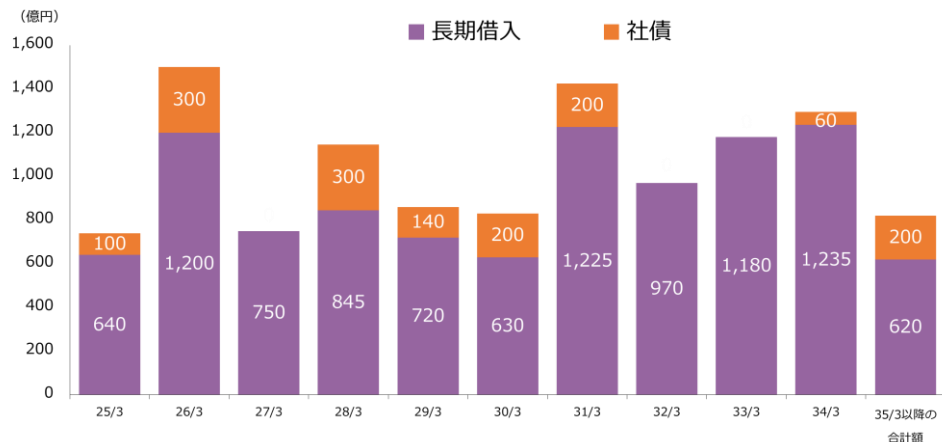


# 1. 2024年3月期 決算概要（連結）

## ⑧ 財務基盤

- 高い長期・固定借入比率を維持するとともに、年度別の返済額を分散化。
- 持続可能な社会の発展に貢献するため、2028年3月期までに追加で5,000億円（累計7,000億円）をサステナブル・ファイナンスにて調達方針。
- 2023年8月、国内信用格付機関2社による当社の発行体格付が格上げ。

### 長期借入金返済予定額（24/3期末）



平均残存年数 ※1	<b>5.7年</b>
長期借入比率	<b>97.6%</b>
固定金利比率	<b>94.9%</b>

※1 長期、短期を含めた全ての有利子負債における平均残存年数

### 外部格付け（2024年4月25日時点）

	長期	短期
格付投資情報センター (R&I)	<b>A (安定的)</b>	<b>a-1</b>
日本格付研究所 (JCR)	<b>A+ (安定的)</b>	<b>J-1</b>

※ 当社の国内円資金調達の状況を示しており、海外事業におけるSPC及び子会社による外貨調達は含まれておりません。

※ ハイブリッドファイナンスは初回の期限前弁済・償還可能日を期日として算出しております。

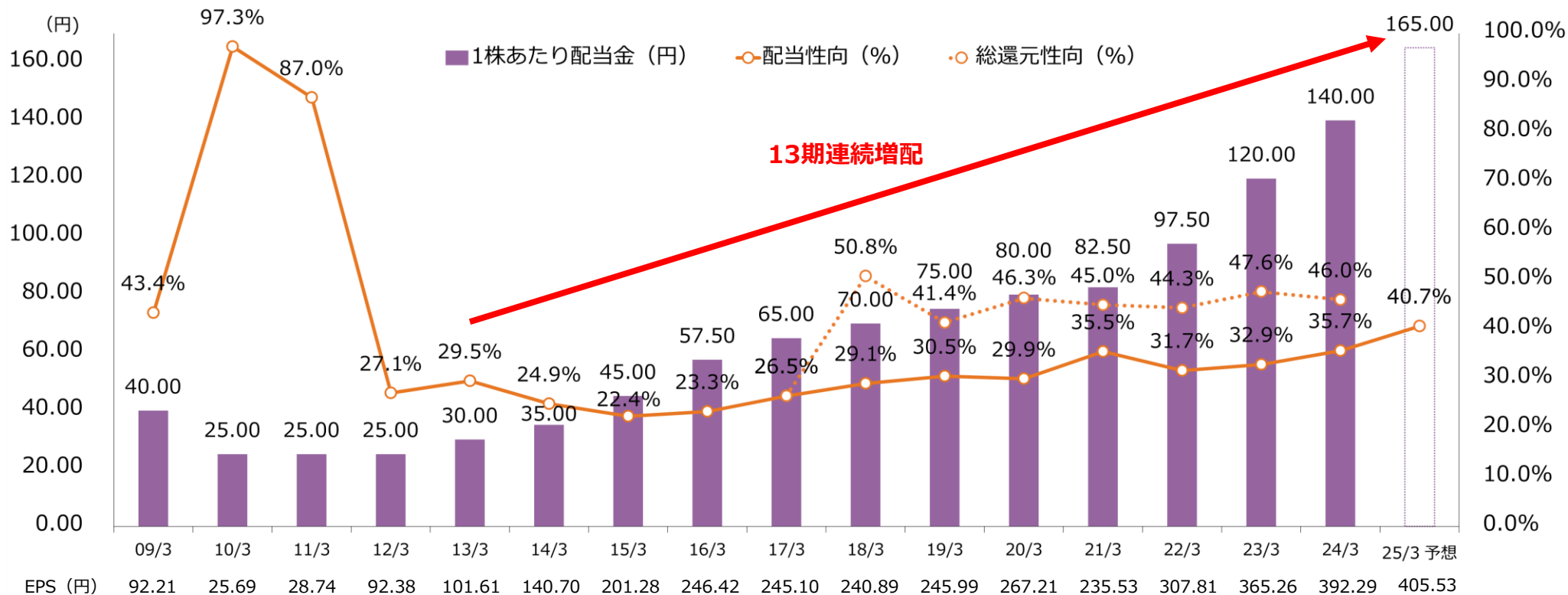
※ 2024年3月末時点の借入等に対する、現時点での返済予定額を示しております。また、「35/3以降の合計額」は2035年3月期以降に返済期限を迎える借入等の合計額を記載しております。

# 1. 2024年3月期 決算概要（連結）

## ⑨ 株主還元

- 業績予想を上回る過去最高益の達成を受け、従来の配当予想に加えて新たに+10.0円の増配（一株あたり130.0円→140.0円）を決定。配当性向は35.7%、総還元性向は46.0%となる。
- 25/3期は、一株当たり165.0円と13期連続の増配を予想。配当性向は40.7%に向上。

### 年間配当金・総還元性向の推移



※ 配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS 、総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

## ⑩ 配当をより重視した、株主還元方針の変更

- 配当をより重視し、25/3期は業績予想に対する配当性向を、40.7%へと引上げ（24/3期：35.7%）。
- 配当の安定性を高めるため、年間の配当金について、DOE※4%を下限とする方針を新たに追加。 ※DOE = 年間配当額 ÷ 期中平均自己資本

### 株主還元の強化

	24/3期	25/3期	
	実績	期初予想	方針
配当性向	35.7%	40.7%	DOE 4%下限
総還元性向	46.0%	総還元性向40~50%	

### 株主還元の方針

従前	フェーズ I（23/3期～25/3期）は、総還元性向40~50%、フェーズ II以降（26/3期～）は、配当性向40%を目標とする。
今回	不透明な事業環境下での配当の安定性を高めるため、株主資本に基づいた配当の指標であるDOEを導入。 ⇒ <b>DOE4%を下限とする方針を追加</b>

# 目次

---

1. 2024年3月期 決算概要（連結）	P.03
2. 2024年3月期 決算概要（部門別）	P.14
3. トピックス	P.34
4. 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応	P.36
5. 参考資料	P.38

## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ① 住宅部門:部門別業績

- 収益不動産事業において物件売却収入が増加したこと等により、増収増益。
- 25/3期は住宅分譲における粗利益の増加や、ホテル事業の収入の増加、UDS社の寄与により増収増益となる計画。

(単位：億円)	23/3期	24/3期	増減額 ②-①	主な増減要因	24/3期 ※ 実績 (ホテル事業組替後)	25/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②			③	予想 ④	
売上高	3,024	3,518	+ 493		3,591	3,800	+ 208
住宅分譲	2,736	2,829	+ 93	計上戸数+156戸			
収益不動産（売却）	63	329	+ 266	賃貸住宅の売却物件数の増加			
収益不動産（賃貸収入）	23	27	+ 4				
シニア	14	18	+ 4				
その他	188	313	+ 124	リノベーション事業の売上増加			
営業利益	333	408	+ 74				
持分法投資損益	△ 0	0	+ 0				
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	—				
事業利益	333	408	+ 75		415	450	+ 34

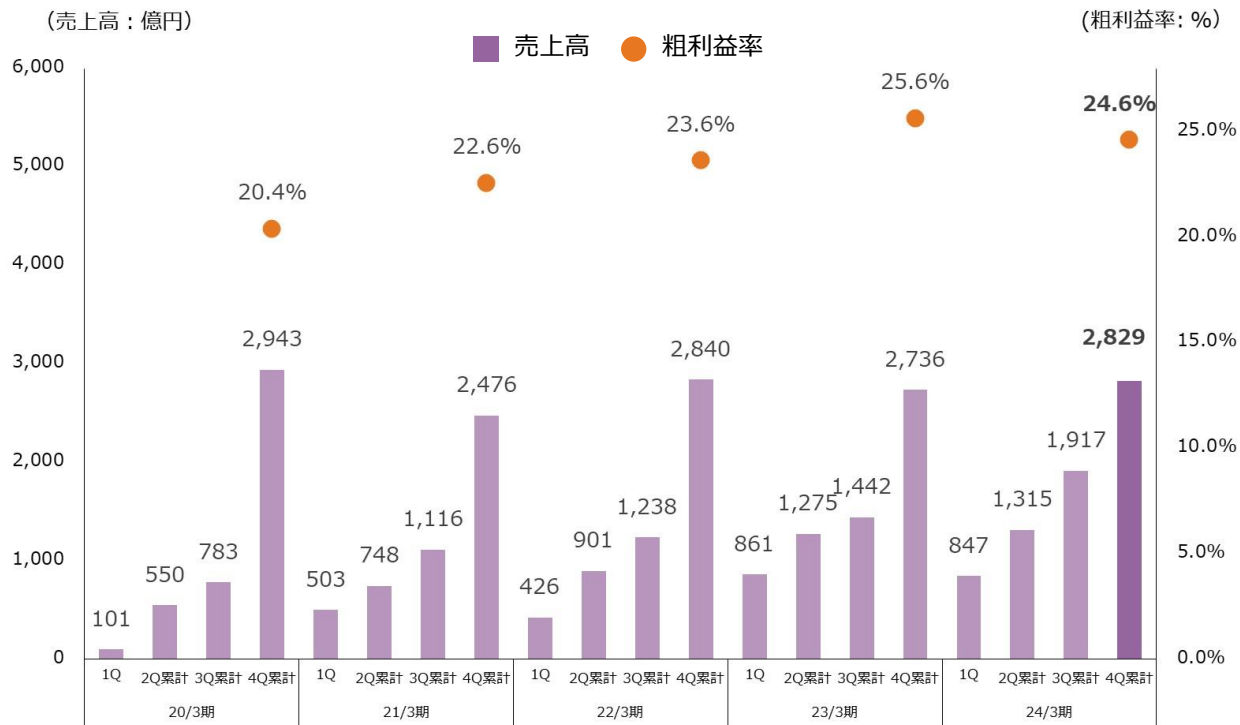
※ 25/3期より、都市開発部門に区分していたホテル事業について、住宅部門の区分に変更。これに伴い、24/3期について、部門変更後の数値に組み替えて記載しております。

## 2. 2024年3月期 決算概要 (部門別)

### ① 住宅部門:住宅分譲 (売上高/粗利益率/関連指標)

- 24/3期の通期の売上高は2,829億円。24/3期の通期の粗利益率は24.6%。
- 25/3期の粗利益率は、25%台を見込む。

#### 売上高 (四半期累計) /粗利益率推移



#### 関連指標

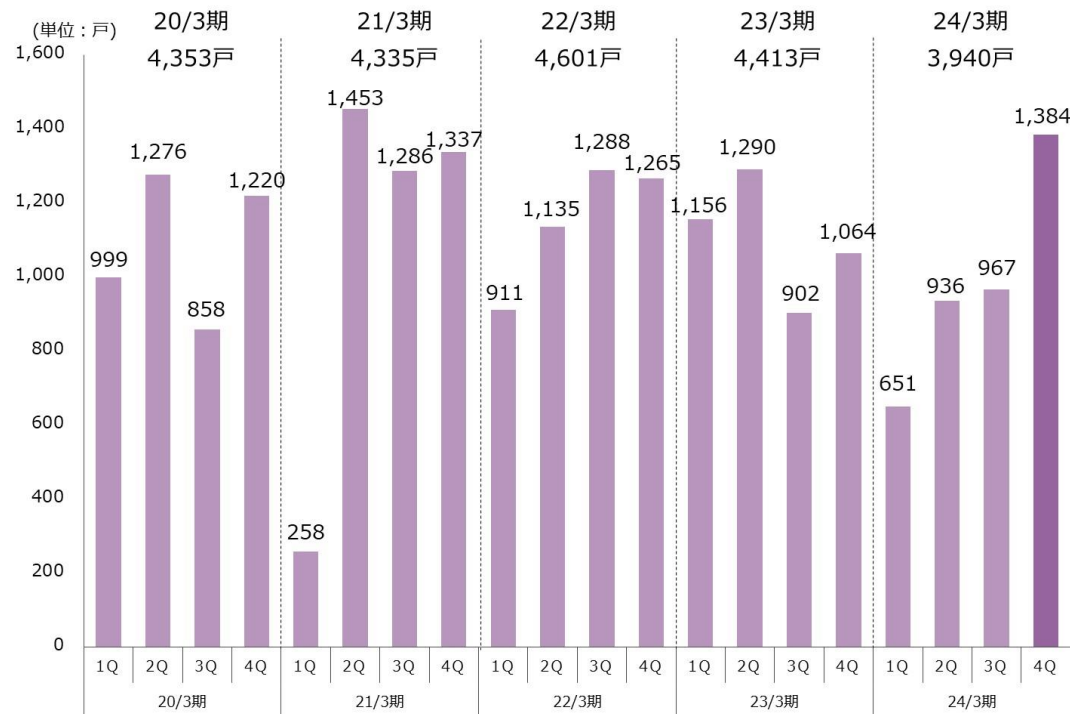
	23/3期 実績 ①	24/3期 実績 ②	増減 ②-①	25/3期 予想 ③	増減 ③-②
計上戸数 (戸)	4,142	4,298	+156	4,000	△298
種 別					
マンション	3,789	3,913	+124	3,600	△313
戸建住宅	353	385	+32	400	+15
工 場					
首都圏	2,718	3,069	+351	3,000	△69
関西圏	650	582	△68	500	△82
ア その他	773	647	△126	500	△147
平均価格 (万円)	6,606	6,582	△24	—	—
粗利率 (%)	25.6%	24.6%	△1.0P	—	—
契約済未計上残 (戸)	3,819	3,461	△358	—	—
期末完成在庫 (戸)	421	527	+106	—	—
販売中	222	248	+26	—	—
未販売	199	279	+80	—	—

## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ① 住宅部門:住宅分譲（契約戸数/契約進捗率）

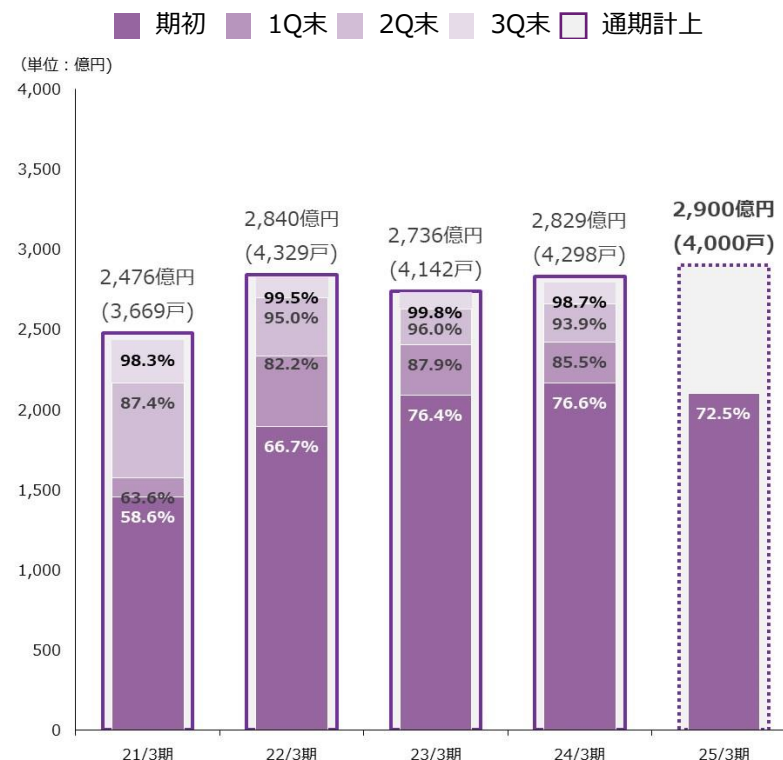
- 24/3期の契約戸数は3,940戸。前年同期比で▲473戸となるも、ほぼ計画通りの進捗。
- 当期（25/3期）計上予定売上高2,900億円に対する期初時点の契約進捗率は72.5%。

#### 契約戸数



#### 契約進捗率

（通期売上高予定に対する四半期末時点の進捗率）





## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ① 住宅部門:住宅分譲（24/3期 用地取得/用地ストック）

- 24/3期で3,350億円分（3,740戸）の用地を取得。総額19,220億円相当分の住宅分譲用地のストックを確保。

#### 用地取得



商品別内訳

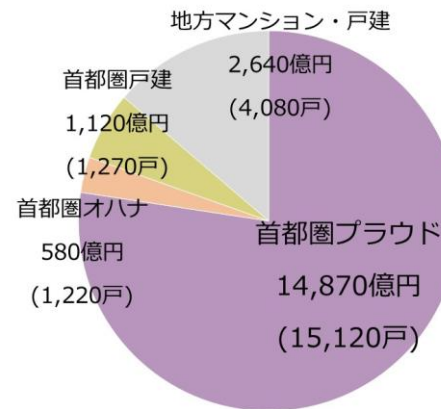
	持分戸数	売上高
首都圏プラウド	2,700戸	2,290億円
首都圏オハナ	90戸	40億円
首都圏戸建	250戸	330億円
地方マンション・戸建	680戸	680億円
合計	3,740戸	3,350億円
うち、再開発・建替案件	720戸	450億円

#### 用地ストック

19,220億円（21,700戸）

内、再開発・建替え案件:8,030億円（8,210戸）

#### エリア・物件タイプ別構成



上記に加え、再開発・建替え案件**6,800戸**に参画済

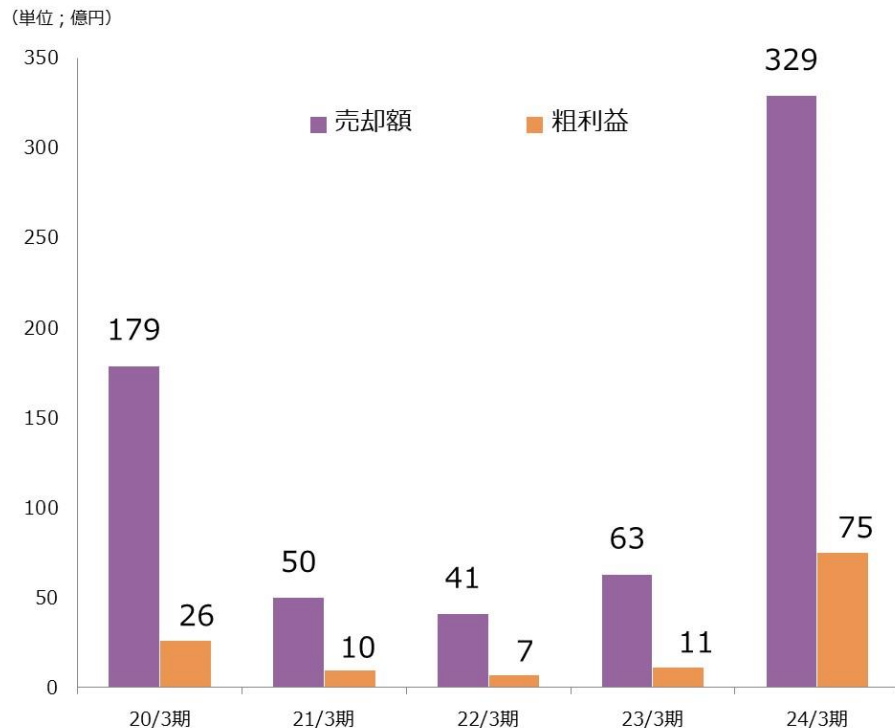
- ・用地ストック：用地の取得や再開発・建替えへの参加を決定し、今後の計上を見込む案件。（24/3期4Q末時点での計上済案件は除く）
- ・参画済案件：ストック換算前の再開発・建替え案件のうち、事業協力に関する協定書が締結されている案件。

## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ① 住宅部門:収益不動産（賃貸住宅）の売却と用地取得

- 4Q累計で売却額329億円、粗利益75億円。
- 用地取得は4Q累計で8件、総投資額で291億円分。

#### 売却額・粗利益の推移



#### 開発状況

開発実績累計：138件（予定含む）

#### 24/3期：用地取得状況

案件数	総投資額
8件	291億円

#### ストック状況

**1,020億円（うち、BS残高646億円）**

竣工済		開発中			合計		
案件数	BS残高	案件数	BS残高	総投資額	案件数	BS残高	総投資額
18件	489億円	18件	157億円	533億円	36件	646億円	1,020億円

## 2. 2024年3月期 決算概要 (部門別)

### ① 住宅部門:2025年3月期の主な計上予定物件

- 2025年3月期も通期で約4,000戸の分譲住宅を計上予定。

主な物件	25/3期計上 当社持分戸数
ブラウドシティ小竹向原	181
ブラウドシティ武蔵浦和ステーションアリーナ	231
オハナ柏たなかパークフロント	141
ブラウドシティ豊田多摩平の森	192
ブラウドシティ方南町	188
ブラウド五反田	174
ブラウド向ヶ丘遊園	168
ブラウド新浦安パークマリーナ	155
オハナ蘇我ガーデンア	76
ブラウド都立大学	135
ブラウドシティ大津京	127
ブラウドタワー久屋大通公園南	100
ブラウド御茶ノ水	98



ブラウド新浦安パークマリーナ

販売拠点化や  
オンラインサロン等、  
販売手法を多様化



ブラウドギャラリー新宿



ブラウドギャラリー  
武蔵小杉



ブラウドシーズンギャラリー駒沢  
(一戸建て)



ブラウド向ヶ丘遊園



ブラウド都立大学



ブラウドシーズン等々力 壮景の街

## 2. 2024年3月期 決算概要 (部門別)

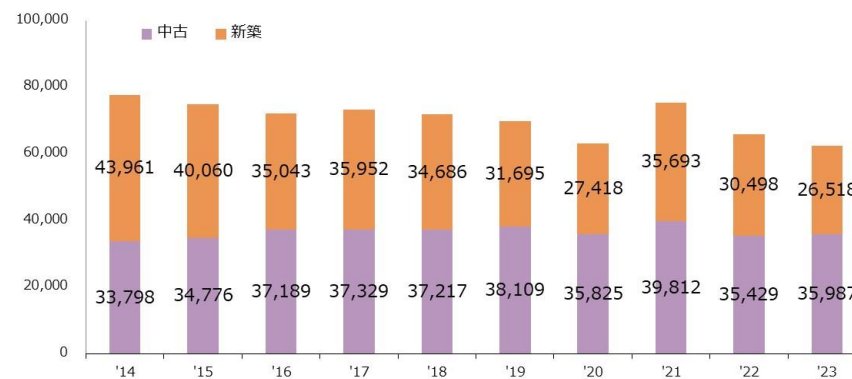
### ① 住宅部門:参考 (事業環境)

#### 新築マンション供給数・販売価格推移 (首都圏)



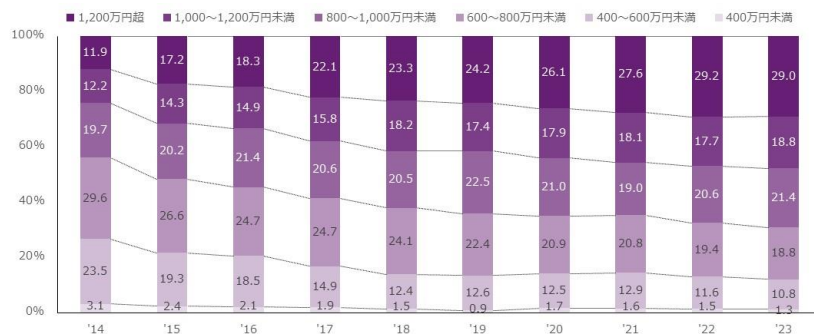
出典：不動産経済研究所 ※ 大手4社：当社、住友不動産、三井不動産、三菱地所

#### 新築マンション・中古マンション契約数 (首都圏)



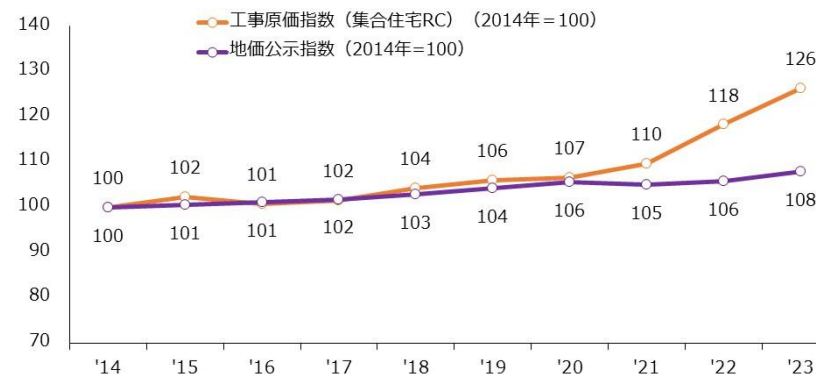
出典：不動産経済研究所、レインズより当社作成

#### 新築マンション購入者 世帯総年収推移 (首都圏)



出典：2023年首都圏新築マンション契約者動向調査 (SUUMO調べ) より当社作成

#### 建築費・土地価格の推移



出典：一般財団法人建設物価調査会・国土交通省より当社作成

## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ② 都市開発部門:部門別業績

- 収益不動産事業において物件売却収入が増加したこと、及びホテル、フィットネス事業において収入が増加したこと等により、増収増益。
- 25/3期は芝浦PJの竣工に伴う減価償却費等の発生や経費の増加等により、増収減益の見込み。

(単位：億円)	23/3期	24/3期	増減額 ②-①	主な増減要因	24/3期 実績 ※ (ホテル事業組替後)	25/3期	増減額 ④-③
	実績 ①	実績 ②			③	予想 ④	
売上高	1,993	2,237	+244		2,163	2,400	+236
賃貸（オフィス）	411	377	△34				
賃貸（商業施設）	161	164	+2				
賃貸（その他）	33	31	△1				
収益不動産(売却)	974	1,155	+180	収益不動産の売却物件数の増加			
収益不動産(賃貸)	167	174	+6				
フィットネス	150	161	+10				
その他	93	173	+80				
営業利益	392	496	+104				
持分法投資損益	0	0	+0				
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	2	2	—				
事業利益	395	499	+104		492	470	△22

【ご参考】賃貸収入 増減分析

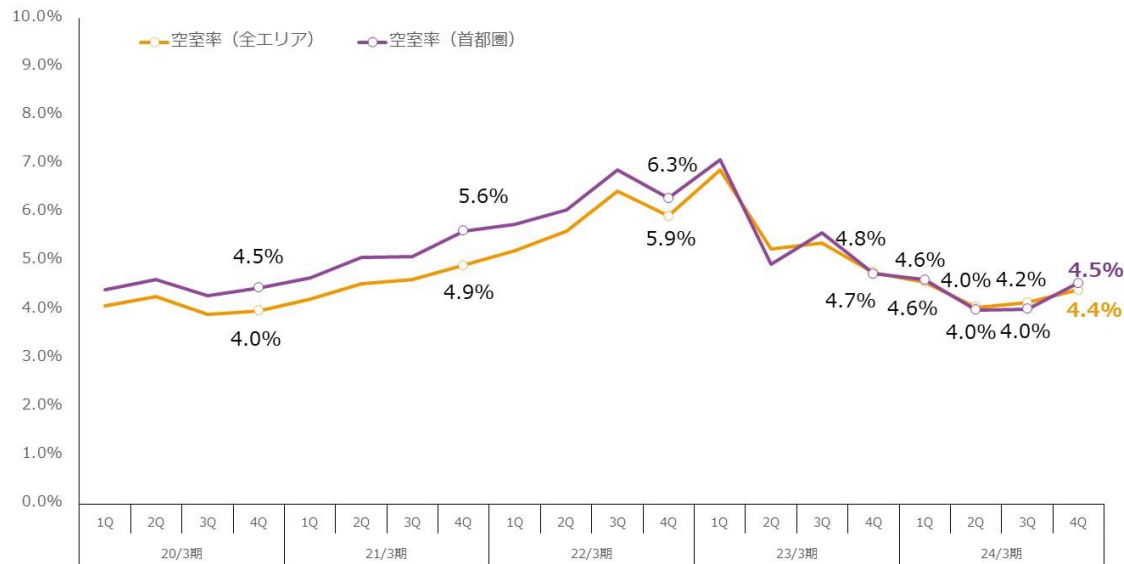
	増減額	主な増減要因
新規・通期稼動資産	△0	
既存資産	△11	建替計画推進中の物件等におけるテナント退去の影響
売却・振替え	△19	

※25/3期より、都市開発部門に区分していたホテル事業について、住宅部門の区分に変更。これに伴い、24/3期について、部門変更後の数値に組み替えて記載しております。

## 2. 2024年3月期 決算概要 (部門別)

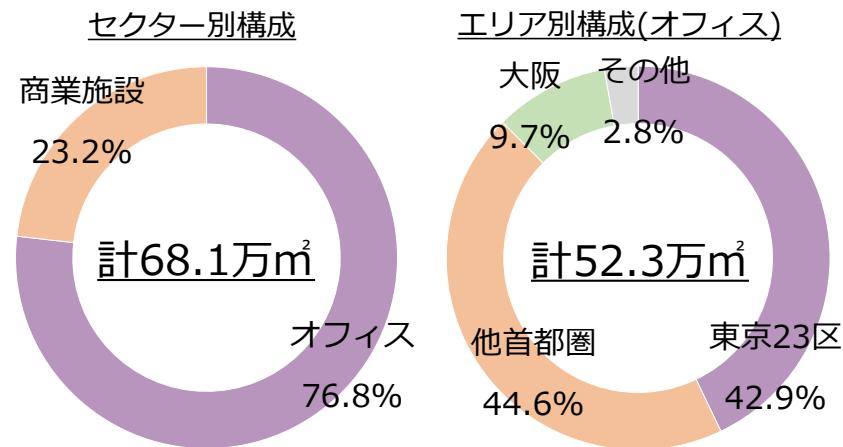
### ② 都市開発部門:空室率、賃貸可能床面積

空室率推移  
(対象：固定資産のオフィス・商業施設)



※ たな卸資産への振替えや建替計画の推進等による賃貸可能面積の減少の影響が含まれます。

賃貸可能床面積  
(対象：固定資産のオフィス・商業施設)



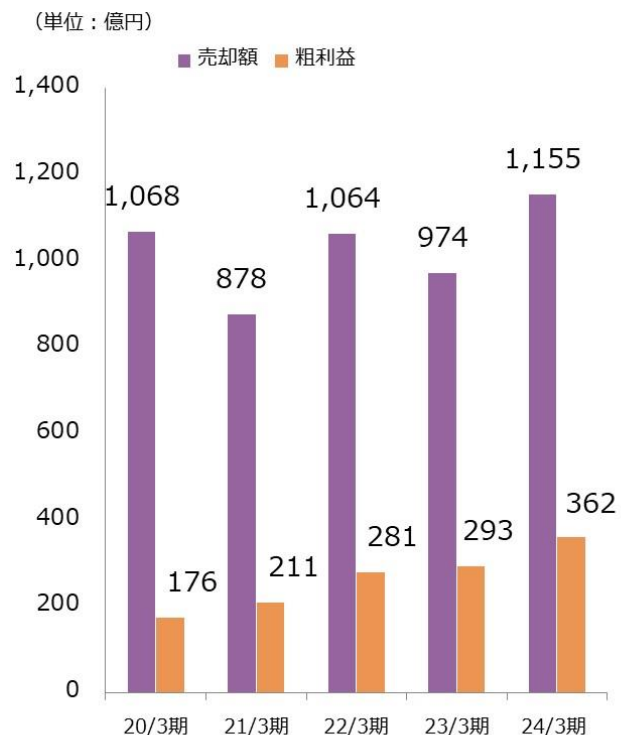
	24/3期 3Q (2023年12月末) ①	24/3期 (2024年3月末) ②	増減 ②-①	23/3期 (2023年3月末)
期末賃貸可能床面積 (万㎡)	68.3	68.1	△ 0.1	69.7
オフィス	52.4	52.3	△ 0.1	53.8
商業施設	15.8	15.8	+0.0	15.8
期末空室率	4.2%	4.4%	+0.3P	4.8%

## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ② 都市開発部門:収益不動産売却と用地取得

- 24/3期で売却額1,155億円、粗利益362億円を計上。
- 24/3期は18件、2,440億円分の用地を取得。総額9,930億円相当分のストックを確保済。

#### 売却額・粗利益の推移



#### 24/3期：用地取得状況

	案件数	予定総投資額
オフィス	12件	1,020億円
商業施設	2件	110億円
物流施設	4件	1,310億円
合計	18件	2,440億円

※ 予定総投資額については、10億円単位に切り捨てて記載しております。

#### ストック状況

**9,930億円（うち、BS残高5,258億円）**

	竣工済	開発中		合計	
	BS残高	BS残高	総投資額	BS残高	総投資額
オフィス	1,819	1,053	2,300	2,872	4,120
商業施設	413	51	130	464	550
物流施設	1,247	510	3,840	1,757	5,080
その他	162	—	—	162	160
合計	3,643	1,615	6,280	5,258	9,930

※ 総投資額については、10億円単位に切り捨てて記載しております。

## 2. 2024年3月期 決算概要 (部門別)

### ② 都市開発部門:2024年3月期の主な竣工物件

- 2024年3月期は、オフィス12棟、物流5棟、商業3棟が竣工。着実に収益不動産のストックを積み増している。



PMO銀座Ⅱ



PMO神田須田町



PMO池袋



H1O芝公園



MEFULL木場



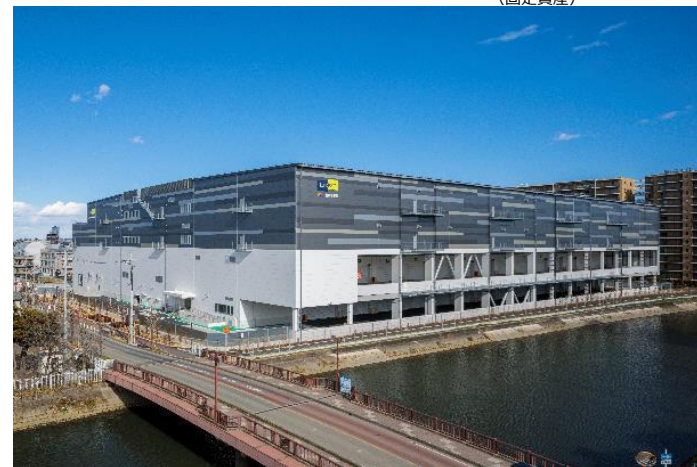
野村不動産溜池山王ビル  
(固定資産)



PMO池袋Ⅱ



Landport横浜福浦



Landport戸田



## 2. 2024年3月期 決算概要 (部門別)

### ② 都市開発部門: 今後の大規模複合開発

フェーズⅠ  
(2023年3月期～2025年3月期)

芝浦PJ S棟: フェーズⅠ竣工

芝浦プロジェクト

フェーズⅡ  
(2026年3月期～2028年3月期)

芝浦PJ N棟: フェーズⅢ竣工

フェーズⅢ  
(2029年3月期以降～)

日本橋一丁目中地区再開発



所在地 : 東京都港区  
規模 : S棟: 地上43階 地下3階 N棟: 地上45階 地下3階  
敷地面積 : 40,104.29㎡  
延床面積 : 約550,000㎡  
主用途 : オフィス、商業、ホテル、住宅  
竣工 : 2025年3月期(S棟)、31年3月期(N棟)  
主な参画企業 : 当社、JR東日本



S棟28階 スカイラウンジテラス

浜松町駅からのアプローチ



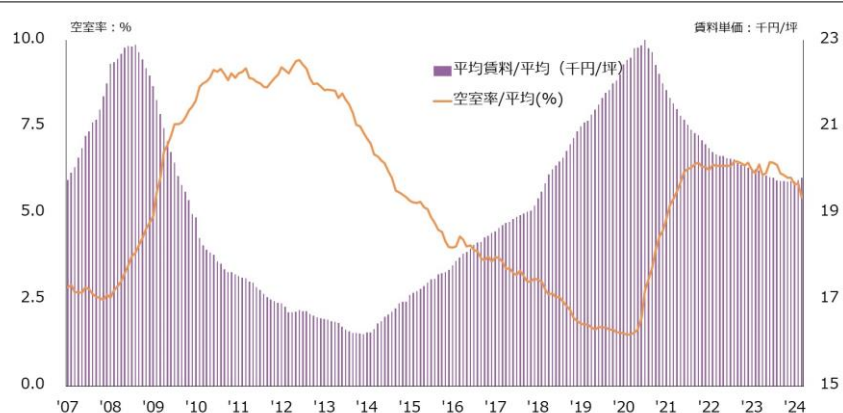
所在地 : 東京都中央区  
規模 : 地上52階 地下5階 (C街区)  
敷地面積 : 約18,990㎡  
延床面積 : 約380,300㎡  
主用途 : オフィス、商業、ホテル、住宅、カンファレンス  
竣工 : 2026年3月期  
主な参画企業 : 当社、三井不動産、野村ホールディングス

※ 画像はイメージ

## 2. 2024年3月期 決算概要 (部門別)

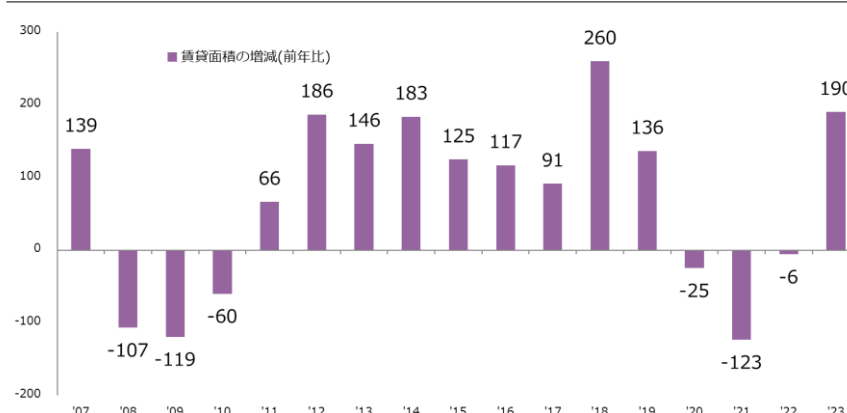
### ② 都市開発部門:参考 (オフィス市場の事業環境)

都心5区平均の賃料・空室率推移



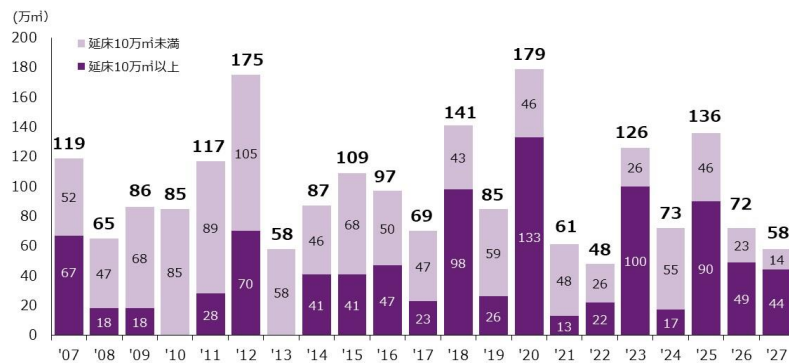
出典：三鬼商事

都心5区のオフィス賃貸需要の増減推移



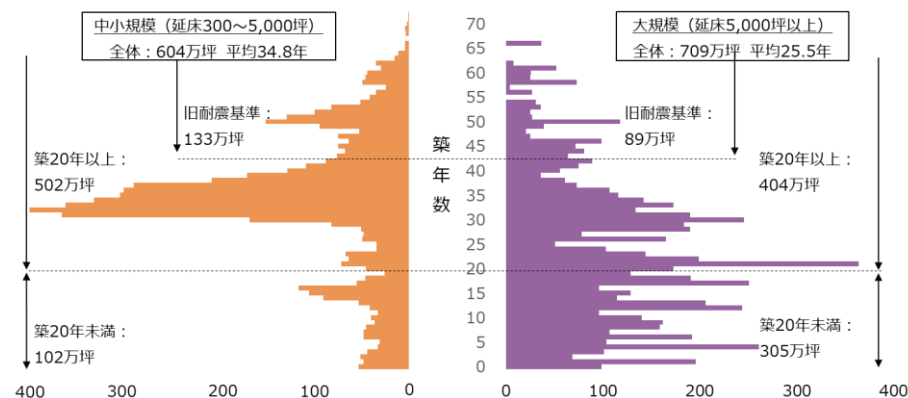
出典：三鬼商事のデータを基に当社にて作成。賃貸面積の増減 = (貸室面積 - 空室面積) - (前年貸室面積 - 前年空室面積)

23区オフィス 大規模オフィスビル 規模別供給量



出典：「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2023」(森ビル) を基に当社にて作成

23区のオフィスの築年分布



出典：「オフィスピラミッド 2024 東京23区・大阪市」(ザイマックス不動産総合研究所) を基に当社にて作成

## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ③ 海外部門:決算概要

- 住宅分譲事業において、ベトナムや中国における計上が減少したことにより、減益。
- 25/3期は主にベトナムやタイにおいて、住宅分譲案件を計上予定。

(単位：億円)	23/3期 実績 ①	24/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	25/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	67	46	△21		80	+33
住宅分譲	58	33	△25	中国の計上が減少		
賃貸	6	5	△1			
その他	2	7	+4			
営業利益	24	△12	△36			
持分法投資損益	48	8	△39			
住宅分譲	48	7	△41	ベトナムの計上が減少		
賃貸	3	3	△0			
その他	△3	△2	+1			
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	0	+0			
事業利益	72	△3	△76		20	+23

#### （参考情報）海外事業の会計処理について

海外事業については、プロジェクトの参画形態、その他の理由により、プロジェクトによって営業エクイティ投資、又は持分法投資等として計上されます。  
 なお、各プロジェクトの計上方法については、次ページに記載しております。

PL	営業エクイティ投資			持分法投資
	営業損益		営業外損益	
	SPCの利益（出資比率相当分の純損益）を、 営業エクイティ投資損益として取り込む	SPCの会計処理	NREHDの会計処理	持分法適用会社の損益（出資比率相当分の純損益）を、持分法投資損益として取り込む
	プラス（利益）	SPCの利益 = NREHDの売上 (営業エクイティ投資益)		
	マイナス（損失）	SPCの損失 = NREHDの原価 (営業エクイティ投資損失)		
BS	流動資産（営業エクイティ投資）			固定資産（関係会社株式）

## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

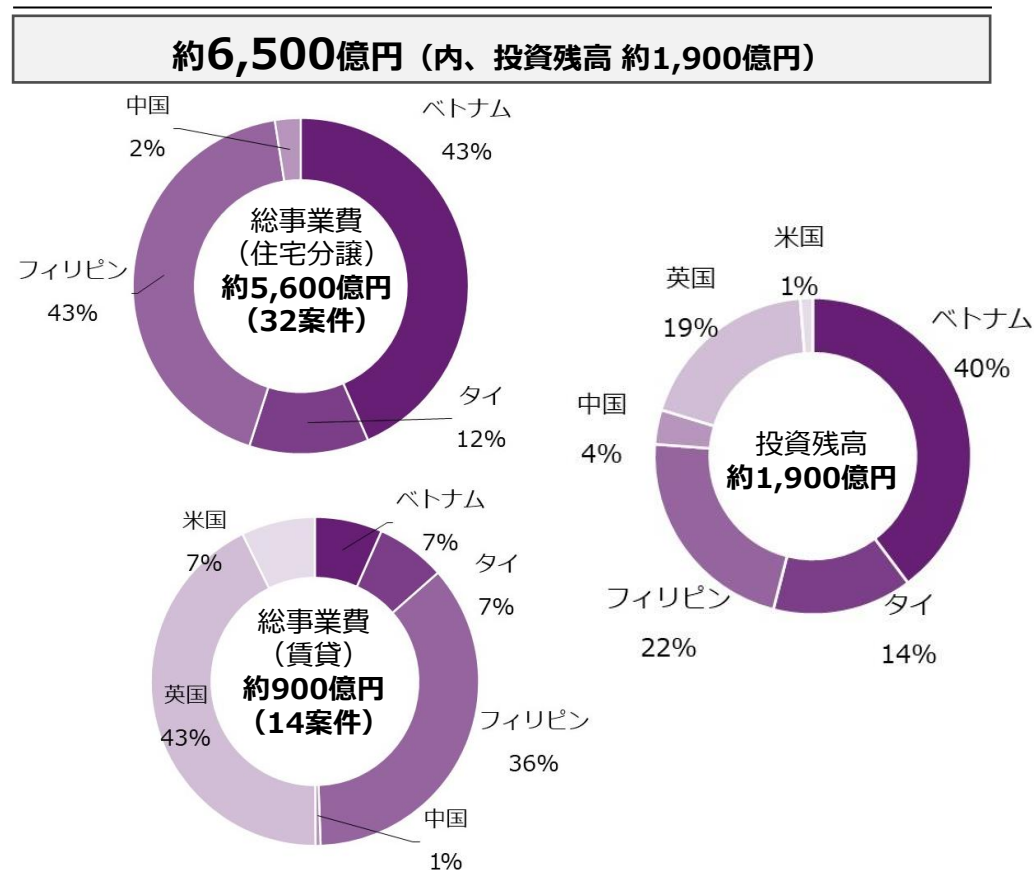
### ③ 海外部門:海外事業の拡大（参画案件）

- 成長著しい東南アジアを中心に事業を推進。総事業費（当社持分）約6,500億円分の投資を確保。
- 今期は英国で2物件を取得。引続き市況に応じて先進国へも取得・開発を進めていく方針。

#### 24/3期の主な計上プロジェクト（住宅分譲） ※1

国	都市名	プロジェクト名	計上区分	総戸数	持分戸数※2	
ベトナム	ホーチミン	ミッドタウン	営業損益	約2,400戸	250戸	
		グランドパーク第2期	持分法	約11,000戸	3,200戸	
		グランドパーク第3期	持分法	約9,600戸	3,750戸	
タイ	バンコク	トンロー	営業損益	1,187戸	550戸	
		ラチャデウィ	営業損益	263戸	100戸	
		ラマ4	営業損益	501戸	200戸	
		サイリアット	営業損益	1,001戸	450戸	
		ラミントラ	営業損益	679戸	300戸	
		ホイクワン	営業損益	342戸	150戸	
		ラムカムヘン2	営業損益	482戸	200戸	
		サムットプラカーン	KM17戸建	営業損益	228戸	100戸
			KM17タウンハウス	営業損益	352戸	150戸
フィリピン	マニラ	サンシャインフォート	持分法	約1,300戸	250戸	
中国	常州	常州I・II	営業損益	約6,600戸	800戸	

#### 総事業費（当社持分） ※3



※1 各プロジェクト（名称含む）は現時点では計画段階にあるため、今後変更となる場合があります。

※2 持分戸数は50戸単位で切り捨てて記載しております。また持分戸数には一部引渡済の戸数を含みます。

※3 総事業費（当社持分）及び投資残高については、100億円単位で切り捨てて記載しております。

なお、総事業費（当社持分）は、24/3期以降の計上予定プロジェクトを集計し、

複数期計上予定プロジェクトについては全期間の総事業費を記載しております。

投資残高は、当四半期末時点で海外部門のBSに計上する営業エクイティ投資及び投資有価証券等の残高を記載しております。

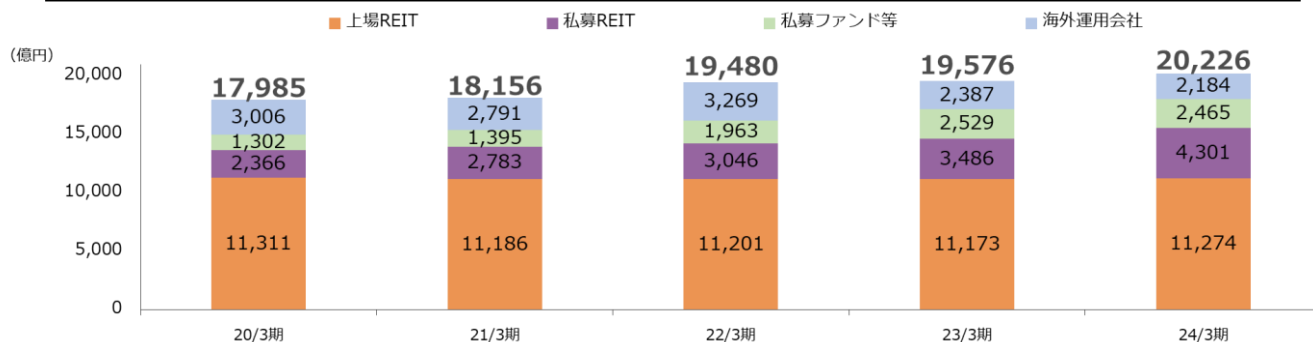
## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ④ 資産運用部門:決算概要

- 国内の私募REITの運用資産残高の増加に伴う運用報酬の増加、及び上場・私募REIT、私募ファンドの物件売買に伴う報酬増加により増収増益。
- 英国において、投資家の解約意向に対応するための物件売却により、今後運用資産が減少する見込み。

(単位：億円)	23/3期 実績 ①	24/3期 実績 ②	増減額 ②-①	主な増減要因	25/3期 予想 ③	増減額 ③-②
売上高	136	143	+7		150	+6
営業利益	77	83	+5			
持分法投資損益	△0	0	+1			
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	3	1	△1			
事業利益	80	85	+4		95	+9

#### 運用資産残高



※ 上場REIT・私募REITの運用資産残高は、各REITの直近期末BS上の総資産額（但し、未償却ののれんを控除）に、その後取得した特定資産の取得代金を加算し、処分した特定資産の売却時点の想定簿価を減算して計算しております。  
 ※ 当社の出資比率換算に基づく野村リアルアセット・インベストメント㈱の運用資産残高を含みます。なお、当連結会計期間末における同社の運用資産残高は、897億円となります。

#### 主な運用ファンド

	MASTER FUND 野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産プライベート投資法人 NOMURA REAL ESTATE PRIVATE REIT, INC.
特長	国内最大級の 総合型上場REIT	2010年に運用開始した 日本初の私募REIT
運用資産残高 (物件数) ※2024年3月末	<b>11,274億円</b> (292物件)	<b>4,301億円</b> (110物件)

## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ⑤ 仲介・CRE部門:決算概要

- ・リテール、ミドル、ホールセール※、全ての事業における仲介取扱高の増加により増収。

(単位：億円)	23/3期	24/3期	増減額 ②-①	主な増減要因	25/3期	増減額 ③-②
	実績 ①	実績 ②			予想 ③	
売上高	477	495	+18		520	+24
仲介手数料（リテール）	240	256	+15	売買取介取扱高、件数がともに増加		
仲介手数料（ミドル）	96	118	+22	売買取介取扱高、件数がともに増加		
仲介手数料（ホールセール）	115	101	△13	売買取介取扱高、件数が増加した一方、手数料率が減少		
その他	24	18	△6			
営業利益	137	134	△3			
持分法投資損益	0	0	△0			
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	—	—	—			
事業利益	138	134	△3		140	+5

※ リテール事業 :個人向け不動産仲介事業

※ ミドル事業 :中堅・中小企業、企業オーナー、一部の個人投資家や富裕層向け不動産仲介事業

※ ホールセール事業 :大企業・ファンド・海外投資家向け不動産仲介事業

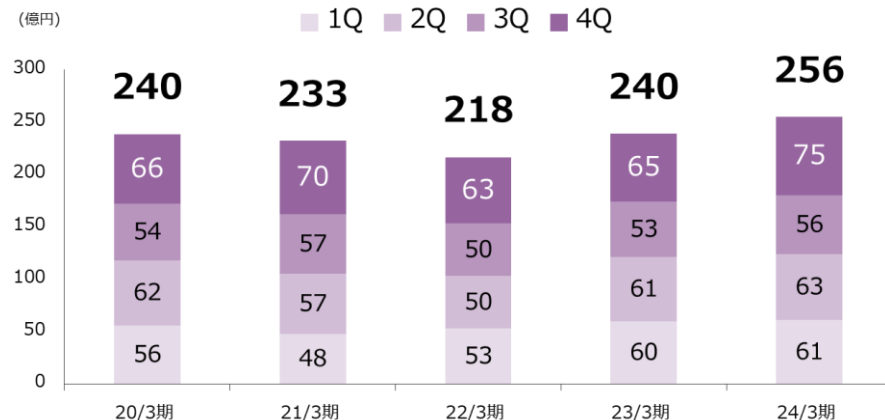
## 2. 2024年3月期 決算概要 (部門別)

### ⑤ 仲介・CRE部門:事業別仲介手数料

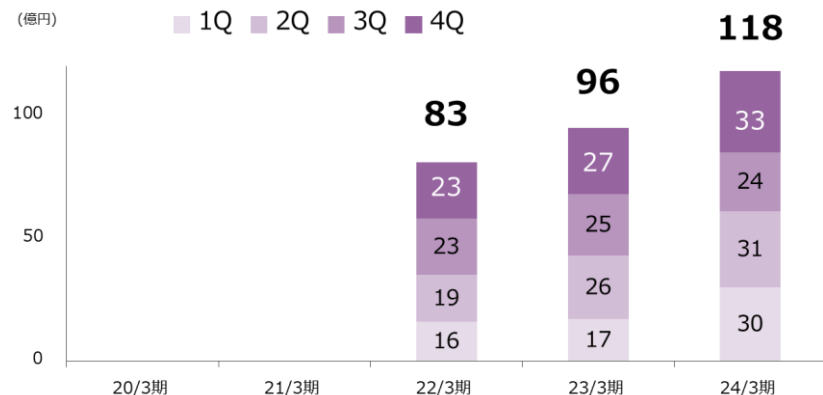
売買仲介関連指標

	23/3期 実績 ①	24/3期 実績 ②	増減額 ②-①
取扱高 (億円)	10,603	12,218	+1,615
取扱件数 (件)	9,985	10,204	+219
手数料額 (億円)	452	477	+24
手数料率 (%)	4.3%	3.9%	△0.4P
リテール店舗数	88	88	—

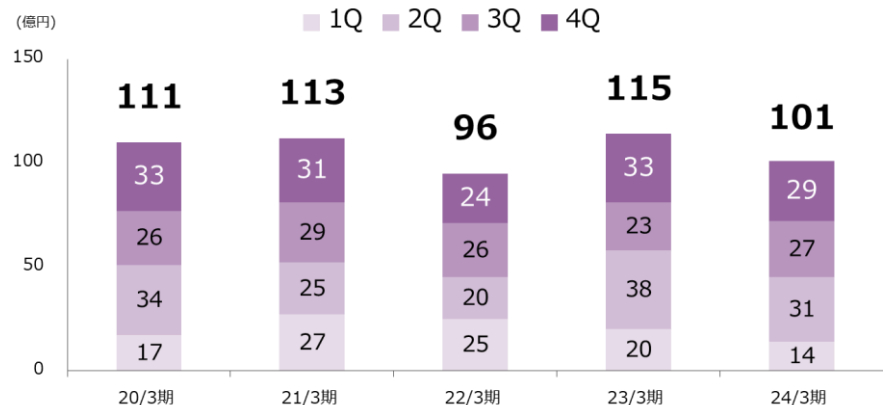
リテール仲介手数料推移



ミドル仲介手数料推移



ホールセール仲介手数料推移



※ 22/3期より現在のリテール・ミドル・ホールセールの区分としております

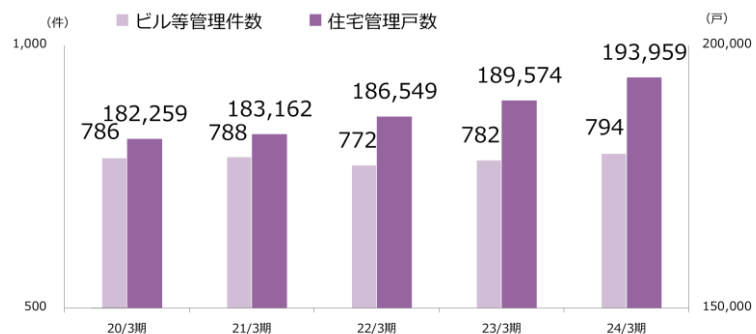
## 2. 2024年3月期 決算概要（部門別）

### ⑥ 運営管理部門:決算概要

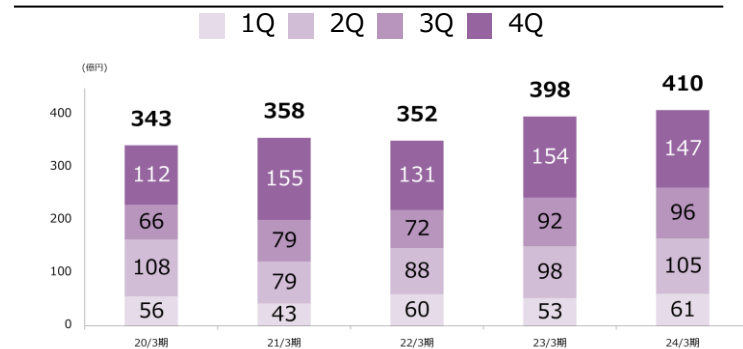
- 運営管理、受注工事がともに堅調に推移し、増収増益。

(単位：億円)	23/3期	24/3期	増減額 ②-①	主な増減要因	25/3期	増減額 ③-②
	実績 ①	実績 ②			予想 ③	
売上高	1,054	1,081	+27		1,100	+18
運営管理	595	608	+13	住宅管理戸数の増加		
受注工事	398	410	+11	受注工事完成高の増加		
その他	60	63	+2			
営業利益	98	100	+2			
持分法投資損益	0	0	+0			
無形固定資産（M&A関連のみ）償却費	0	—	△0			
事業利益	98	100	+2		95	△5

#### ビル等管理件数・住宅管理戸数



#### 受注工事売上高





# 目次

---

1. 2024年3月期 決算概要（連結）	P.03
2. 2024年3月期 決算概要（部門別）	P.14
<b>3. トピックス</b>	<b>P.34</b>
4. 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応	P.36
5. 参考資料	P.38

### 3. トピックス

## ホテル事業の強化

- 当社の住宅部門やホテル事業（既存ホテル+UDS社）の強みを活かし、ホテル事業のさらなる成長を図る。
- 2025年3月期から当社ホテル事業は、都市開発部門から住宅部門へ移管し早期に客室数の倍増を図る。

### 当社ホテル事業を取巻く環境

#### ホテル業界を取巻く環境認識

インバウンド  
需要の増加

- ✓ 訪日外国人数は対前年  
**6.5倍**に※  
(2022年→2023年)

ホテルの  
“住まい化”

- ✓ 宿泊期間の**長期化**
- ✓ **コンドミニウムホテル**  
への需要の高まり

#### 当社の強み

住宅開発で培った  
企画・設計・デザイン力

ライフスタイル型ホテルの  
開発・運営経験

富裕層ニーズの把握力と  
顧客基盤

UDS社の先進性、  
企画・設計・デザイン・運営力

※ 国土交通省「訪日外国人旅行者数・出国日本人数」  
[https://www.mlit.go.jp/kankocho/tokei\\_hakusyo/shutsunuyokokushasu.html](https://www.mlit.go.jp/kankocho/tokei_hakusyo/shutsunuyokokushasu.html)

### ホテル事業の成長イメージ



# 目次

---

1. 2024年3月期 決算概要（連結）	P.03
2. 2024年3月期 決算概要（部門別）	P.14
3. トピックス	P.34
4. 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応	P.36
5. 参考資料	P.38

#### 4. 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応

## 企業価値向上に向けた当社の考え

- ・ 当社グループは2022年4月に策定した中長期経営計画に基づき、従前より株主資本コストや株価を意識した経営を実践しています。

### 当社の考え

当社は、市場評価の1つの目安であるPBRに加え、資産を保有、活用する不動産デベロッパーとして、含み益を加味したNAV※を意識した経営が必要と認識しております。

当社の資本コストは7~8%と認識しており、それを上回るROEの達成と、中長期的な利益成長が求められていると考えております。

2030年ビジョン「まだ見ぬ、Life & Time Developerへ」の元、中長期経営計画では「高い利益成長と高い資産・資本効率の実現」を通じて企業価値の向上を目指しております。

本計画でお示したように、引き続き以下の方針に基づき、財務目標の必達及び2030年ビジョンの実現へ向けて取り組んでまいります。

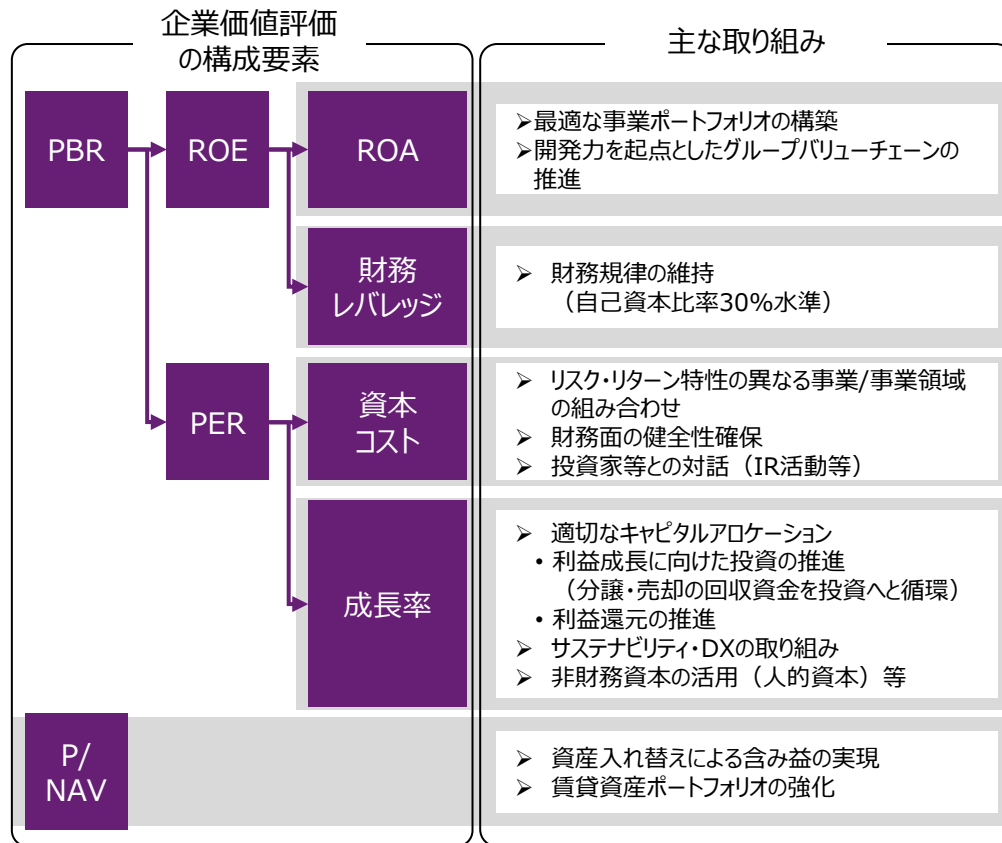
- 年平均利益成長率8%水準を実現
- 高い資産・資本効率の追求
- 高い株主還元を実施

※ NAV (Net Asset Value) : 保有資産の含み益も加味した実質純資産。

当社ではNAV = 自己資本 + 含み益 (税控除後) としている。実績はP9をご参照ください。

※ 中長期経営計画における財務目標はP38をご参照ください。

### 取り組み



※ 詳細は「統合レポート2023 P28 CFOインタビュー」をご参照ください。

[https://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/pdf/AR2023\\_A3\\_j.pdf](https://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/pdf/AR2023_A3_j.pdf)

# 目次

---

1. 2024年3月期 決算概要（連結）	P.03
2. 2024年3月期 決算概要（部門別）	P.14
3. トピックス	P.34
4. 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応	P.36
5. 参考資料	P.38

## ① 中長期経営計画:財務目標 (2022年4月公表)

## 事業利益

- ▶ 年平均利益成長率 **8%水準**を実現

	フェーズⅠ (23/3期~25/3期)	フェーズⅡ (26/3期~28/3期)	フェーズⅢ (29/3期~31/3期)
事業利益	<b>1,150</b> 億円(25/3期)	<b>1,400</b> 億円~(28/3期)	<b>1,800</b> 億円~(31/3期)
年平均事業利益成長率	<b>8%水準</b>		

※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買取に伴い発生する無形固定資産の償却費

## ROA・ROE

- ▶ 高い資産・資本効率の追求

	フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ
ROA	<b>4.5%</b> 水準	<b>5%</b> 水準	<b>5%</b> 以上
ROE	<b>9%</b> 水準	<b>10%</b> 水準	<b>10%</b> 以上

※ROA = 事業利益 ÷ 期中(平均)総資産、ROE = 当期純利益 ÷ 期中(平均)自己資本

## 株主還元方針

- ▶ 高い株主還元を実施

	フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ
株主還元方針	総還元性向 <b>40~50%</b>	配当性向 <b>40%</b> 水準	

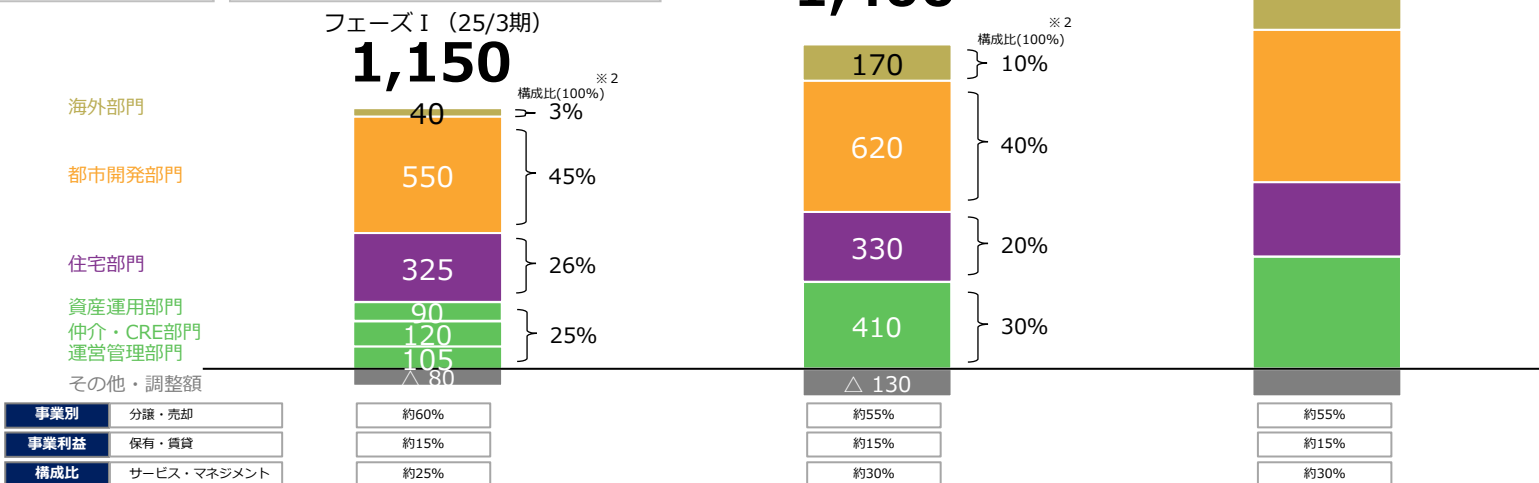
※ 配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS、総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

## 5. 参考資料

### ① 中長期経営計画:利益目標 (2022年4月公表)

財務目標	フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ
事業利益 ※1	<b>1,150</b> 億円(25/3期)	<b>1,400</b> 億円~(28/3期)	<b>1,800</b> 億円~(31/3期)
ROA/ROE	4.5%水準/9%水準	5%水準/10%水準	5%以上/10%以上

部門別事業利益 (単位: 億円)		フェーズⅠ (25/3期)
国内デベロップメント事業	住宅部門	325
	都市開発部門	550
サービス・マネジメント分野	資産運用部門	90
	仲介・CRE部門	120
	運営管理部門	105
海外部門		40
その他・調整額		△80



※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴う無形固定資産の償却費

※2 事業利益予想額から、その他・調整額を除いた上で、各部門の利益割合を算出

## 5. 参考資料

### ① 中長期経営計画:財務戦略（投資と回収）（2022年4月公表）

- 高い利益成長のために、ROA・ROEを維持向上させながらもネット投資を拡大。

（単位：億円）

	フェーズⅠ (23/3期～25/3期)	フェーズⅡ (26/3期～28/3期)	フェーズⅢ (29/3期～31/3期)	フェーズⅠ～Ⅲ 合計
<b>住宅</b>				
投資	8,500	8,500	9,000	26,000
回収	8,000	8,500	9,000	25,500
<b>都市開発</b>				
投資	7,000	8,000	10,000	25,000
回収	4,500	7,000	8,500	20,000
<b>海外</b>				
投資	1,500	2,000	2,000	5,500
回収	500	1,500	2,000	4,000
<b>合計</b>				
投資	17,000	18,500	21,000	56,500
回収	13,000	17,000	19,500	49,500
<b>ネット投資</b>	<b>4,000</b>	<b>1,500</b>	<b>1,500</b>	<b>7,000</b>

※ 表中の数値は、500億円単位で記載しております。



## 5. 参考資料

### ② サステナビリティ:ポリシー、マテリアリティ・KPI

- ・サステナビリティポリシー（2050年のありたい姿）を2021年9月に策定。
- ・2030年（2031年3月期）までの重点課題（マテリアリティ）と計測指標（KPI）を設定。

# サステナビリティポリシー Earth Pride

地球を、つなぐ

人間らしさ

自然との共生

共に創る未来

#### 2030年までの重点課題（マテリアリティ）

社会と社員		気候変動と自然環境		
 <b>ダイバーシティ&amp;インクルージョン</b>	 <b>人権</b>	 <b>脱炭素</b>	 <b>生物多様性</b>	 <b>サーキュラーデザイン</b>

#### 計測指標（KPI）

- ・女性マネジメント職層比率 20%
- ・男女育児休業取得率 100%
- ・調達ガイドライン アンケート実施率80%
- ・人権デューデリジェンスの体制構築
- ・人権関連研修参加率 100%
- ・インクルーシブデザイン<sup>※1</sup>の商品・サービスの提供
- ・1on1ミーティングの実施率 100%

- ・CO<sub>2</sub>排出量 35%削減（2019年度比）
- ・新築物件における省エネルギー性能指標 ZEH/ZEB oriented水準を確保
- ・木質化建物の開発：炭素貯蔵量10,000t-CO<sub>2</sub>/年
- ・生物多様性に関する認証取得
- ・建物の長寿命化への取り組み：自社基準実施率100%
- ・廃棄物量削減と廃棄物再利用率向上：産業廃棄物量削減率20%

※1 多様なバックグラウンド・価値観・課題を持つ人々をデザインプロセスに巻き込む手法

※ 詳細等は当社サステナビリティサイトをご参照ください。 <https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/>

## 5. 参考資料

### ② サステナビリティ: 「社会と社員」に関わる主なKPI

- 重点課題（マテリアリティ）の進捗を測るため、女性マネジメント職層比率等のKPIを設定。

社会と社員

#### 主な計測指標（KPI）と実績

2031年3月期までに	実績	21/3期	22/3期	23/3期
・女性マネジメント職層比率: <b>20%</b> ※1	女性マネジメント職層比率	11.2%	11.7%	13.9%
・男女育児休業取得率: <b>100%</b>	男女育児休業取得率	-	96.2%	64.5% ※2
・調達ガイドライン アンケート実施率: <b>80%</b>	調達ガイドライン アンケート実施率	-	37%	51%
・1on1ミーティングの実施率: <b>100%</b> 等	1on1ミーティングの実施率	-	84%	83%

※1

女性マネジメント職層比率: 女性管理職数 + 女性管理職候補数 / 全管理職数 + 全管理職候補数

※2

23/3期より、厚生労働省指針（育児休業取得状況の公表の義務化）にあわせた有価証券報告書の開示計算に則った開示に変更しております。

※ 詳細等は当社サステナビリティサイトをご参照ください。

<https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/>



## 5. 参考資料

### ② サステナビリティ: 「気候変動と自然環境」に関わる主なKPI

- 35%のCO2排出量削減目標を設定。
- ZEH / ZEB oriented 水準の達成を目指す。

気候変動と自然環境

#### 気候変動・CO2削減に関する目標

#### CO2総排出量 (Scope1, 2, 3) 削減イメージ

達成目標年度 2031年3月期	基準年度 2020年3月期比	基準年度実績
	・ Scope1・2 : <b>35%削減</b>	150千t-CO <sub>2</sub>
・ Scope3 <sup>※1</sup> : <b>35%削減</b>	3,172千t-CO <sub>2</sub>	

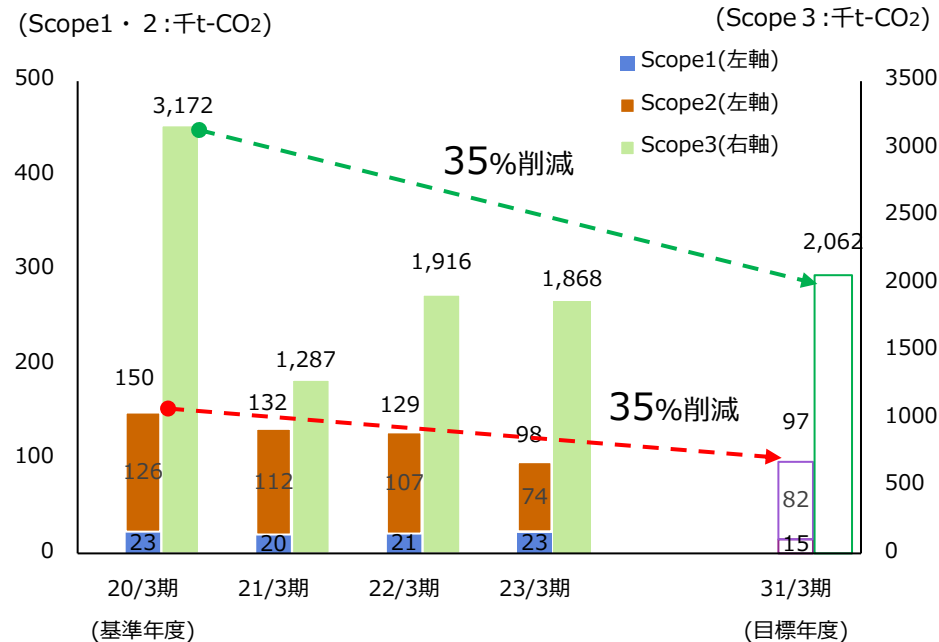
※1 カテゴリー1 (購入した製品・サービス)、カテゴリー11 (販売した製品の使用) が削減対象となります。

再エネ目標 <sup>※2</sup>	2050年迄にグループ再エネ <b>100%</b>
	24/3期迄にNRE国内賃貸資産で再エネ <b>100%</b>

※2 Scope1、2の電気が対象になります。

#### 当社グループの事業とScope 1, 2, 3の関係性

	該当する事業
Scope1・2 (直接排出)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 保有・賃貸事業</li> <li>▶ サービス・マネジメント分野</li> </ul>
Scope3 (間接排出)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 分譲・売却事業 (住宅分譲、収益不動産等)</li> </ul>



※ 詳細等は当社サステナビリティサイトをご参照ください。 <https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/>

## 5. 参考資料

### ③ 会社概要:沿革/売上高推移

1957年

野村証券から分離独立  
不動産事業を開始



1963年

「コープ竹の丸」の建設で  
マンション事業に進出



1990年

民間単独では最大級の  
業務系開発「横浜ビジネス  
パーク (YBP)」竣工



2006年

野村不動産ホールディン  
グスが東証一部に上場



2008年

NREG東芝不動産  
(現野村不動産)  
がグループ入り



2015年

国内最大級の総合型REIT  
新生「野村不動産マスター  
ファンド投資法人」が上場



2019年

「庭のホテル東京」が  
グループ入り

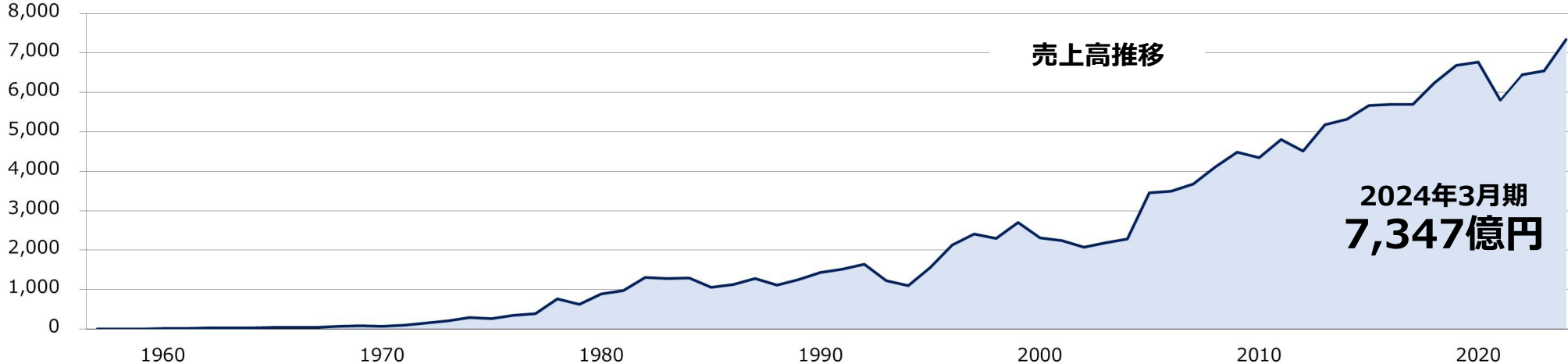


2024年

「UDS社」が  
グループ入り



(売上高:億円)



1961年

「鎌倉・梶原山住宅地」  
開発でデベロッパー事業  
を開始



1978年

「新宿野村ビル竣工。本社を日本橋  
から移転



2002年

住宅の統一商品・サービス  
ブランド「PROUD」発表



2008年

PMOシリーズ第一号  
「PMO日本橋本町」竣工



2010年

「日本橋室町野村ビル」  
(YUITO) 竣工



2018年

英国不動産運用会社  
ロスベリー社の75%の  
株取得完了

**LOTHBURY** Investment  
Management

2022年

フィリピンで合弁会社  
「Federal Land NRE  
Global」設立

**FNG**  
Federal Land NRE Global

※ 2003年度までは野村不動産単体売上高

### ③ 会社概要:事業構造

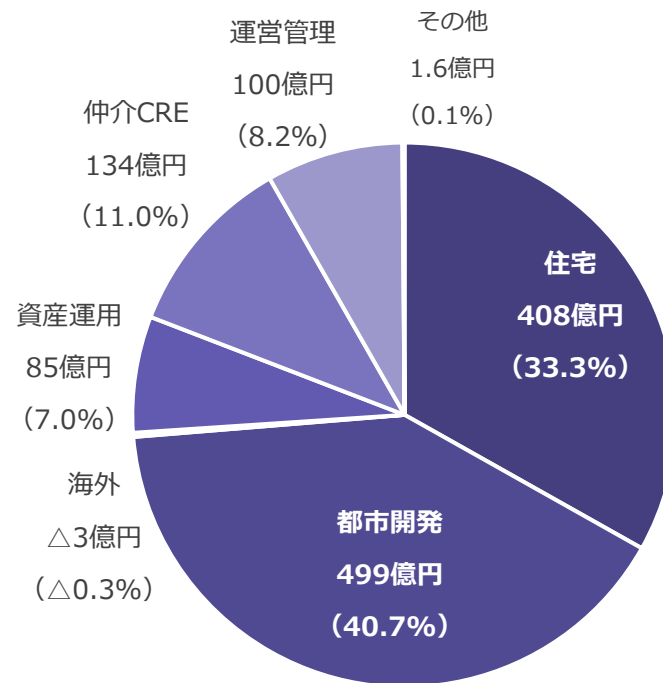
※ 2024年3月期実績

売上高 7,347億円

事業利益 1,136億円

※ カッコ内は事業利益の構成比

	【分譲・売却ビジネス】	【保有・賃貸ビジネス】	【サービス他】
デベロップメント分野	<b>①住宅部門：3,518億円</b> PROUD等の住宅分譲事業 2,829億円 賃貸住宅の開発・売却事業 329億円 PROUD FLAT PROUD FLAT等の賃貸住宅事業 36億円 OUKAS等のシニア住宅事業 18億円 OUKAS その他住宅関連サービス事業 (インターネット広告、リフォーム等) 304億円 PRIMECROSS FLA		
	<b>②都市開発部門：2,237億円</b> オフィス・物流施設・商業施設等の収益不動産開発・売却事業 1,155億円 オフィス・商業施設等の不動産賃貸事業 747億円 スポーツクラブ運営・ホテル運営等の不動産関連サービス事業 335億円		
	<b>③海外部門：売上高46億円</b> 東南アジアを中心とした住宅分譲事業 33億円 東南アジアや欧米でのオフィス・SA事業 5億円 その他手数料収入等 7億円		
マネジメンツサービス			<b>④資産運用部門：143億円</b> REITや私募ファンド等の不動産証券化商品を対象とした資産運用事業 <b>⑤仲介・CRE部門：495億円</b> リテールからホールセールまで幅広い不動産仲介やコンサルティング等の事業 <b>⑥運営管理部門：1,081億円</b> マンションやオフィスビル管理、修繕工事等の運営管理事業



※各事業の連結売上高及び連結事業利益を合計した数字は、部門における「調整額」の金額が含まれないため、合計額と異なります。なお、構成比率は、それぞれの単純合計額を基に算出しております。

## 5. 参考資料

### ③ 会社概要:主なアセットタイプ (住宅)

#### — <分譲型アセット>

— PROUD —

都心型分譲マンション  
累計供給戸数：約7.9万戸 ※1 ※2



ブラウドタワー目黒MARC



ブラウド元代々木町



ブラウド白金長者丸 (グッドデザイン賞2023年度受賞物件)

— PROUD SEASON —

分譲一戸建て  
累計供給戸数：約0.9万戸 ※1



ブラウドシーズン湘南藤沢六会

OHANA

郊外型分譲マンション  
累計供給戸数：約0.6万戸 ※1



オハナ新所沢デュアーレ

#### — <賃貸・収益不動産アセット>

— PROUD FLAT —

賃貸マンション  
開発実績：138棟 ※3



ブラウドフラット両国サウス

OUKAS

健康増進型・賃貸シニアレジデンス  
開発実績：11棟 ※3



オウカス世田谷仙川 (グッドデザイン賞2023年度受賞物件)

※1 2024年3月末時点 ※2 「ブラウド」ブランドのマンション、一戸建ての累計供給  
※3 2024年3月末時点 (計画中含む)

## 5. 参考資料

### ③ 会社概要:主なアセットタイプ (都市開発)

#### <オフィス>



中規模ハイグレードオフィス  
開発実績：75棟 ※1



PMO田町IV



PMOEX 日本橋茅場町



PMOEX 日本橋茅場町内ヒューマンファーストサロン  
(テナント企業専用ラウンジ)



サービス付き小規模オフィス  
開発実績：23棟 ※1 ※2



H1O青山



上：H1O芝公園 ルーフガーデン  
下：H1O虎ノ門 テナント専用ラウンジ



サテライト型シェアオフィス  
283店舗 (提携店含む) ※1



H1T汐留



H1T西船橋



H1T横浜

#### <物流施設>



高機能物流施設  
開発実績：51棟 ※1



Landport多摩



Landport上尾I

#### <商業施設>



都市型商業施設 (飲食中心)  
開発実績：22棟 ※1



GEMS六本木



GEMS中目黒



GICROS GINZA GEMS



都市型商業施設 (サービス業中心)  
開発実績：9棟 ※1



MEFULL川崎



MEFULL木場

※1 2024年3月末時点 (計画中含む) ※2 PMOやビル内のフロア開設型含む

## 5. 参考資料

# ④ 財務:10か年データ

	単位	15/3期	16/3期	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期
<b>財務関連データ</b>											
売上	億円	5,671	5,695	5,696	6,237	6,685	6,764	5,806	6,450	6,547	<b>7,347</b>
事業利益※1	億円	718	809	772	766	796	828	764	927	1,051	<b>1,136</b>
純利益	億円	384	471	470	460	458	488	421	553	645	<b>681</b>
総資産	億円	13,692	14,854	15,930	16,730	17,594	18,012	19,213	20,405	21,106	<b>22,514</b>
自己資本	億円	3,940	4,448	4,813	5,014	5,267	5,501	5,833	6,187	6,533	<b>6,909</b>
自己資本比率	%	28.8	29.9	30.2	30.0	29.9	30.5	30.4	30.3	31.0	<b>30.7</b>
D/Eレシオ	倍	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7	1.6	1.7	1.7	1.7	<b>1.7</b>
有利子負債	億円	6,167	7,219	8,101	8,778	9,140	8,700	10,085	10,227	11,215	<b>11,927</b>
支払利息	億円	88	78	75	73	87	87	90	88	102	<b>140</b>
負債/EBITDA倍率※2	倍	7.5	7.6	8.6	9.4	9.8	8.6	11.0	9.4	9.4	<b>9.1</b>
含み益※3	億円	702	1,109	1,539	1,819	2,063	2,096	2,096	2,470	2,525	<b>2,667</b>
配当性向※4	%	22.4	23.3	26.5	29.1	30.5	29.9	35.5	31.7	32.9	<b>35.7</b>
総還元性向※5	%	22.4	23.3	26.5	50.8	41.4	46.3	45.0	44.3	47.6	<b>46.0</b>
ROA※6	%	5.5	5.8	5.1	4.7	4.6	4.7	4.1	4.7	5.1	<b>5.2</b>
ROE※7	%	10.3	11.2	10.1	9.4	8.9	9.1	7.4	9.2	10.1	<b>10.1</b>
一株当たりDNAV ※8	円/株	2,298	2,708	3,063	3,333	3,630	3,833	4,035	4,442	4,764	<b>5,075</b>
EPS	円/株	201.28	246.42	245.1	240.89	245.99	267.21	232.53	307.81	365.26	<b>392.29</b>
DPS	円/株	45.00	57.50	65.00	70.00	75.00	80.00	82.50	97.50	120.00	<b>140.00</b>
<b>株式指標</b>											
PER	倍	14.2	9.9	7.9	10.7	8.5	6.9	12.0	10.2	8.5	<b>11.6</b>
PBR	倍	1.1	0.9	0.7	1.0	0.8	0.6	0.9	0.9	0.8	<b>1.1</b>
PNAV	倍	0.9	0.8	0.6	0.8	0.6	0.5	0.7	0.7	0.6	<b>0.9</b>
株式総利回り※9	%	—	—	—	—	—	86.4%	133.1%	150.3%	155.8%	<b>231.5%</b>
<b>主な事業指標</b>											
分譲住宅売上	億円	3,329	3,187	3,089	3,368	3,420	2,943	2,476	2,840	2,736	<b>2,829</b>
分譲住宅粗利益率	%	21.1	21.9	21.7	19.1	19.1	20.4	22.6	23.6	25.6	<b>24.6</b>
賃貸可能床面積※10	m	928,628	974,127	975,974	1,022,864	955,381	915,311	829,670	790,776	697,085	<b>681,509</b>
空室率※10	%	4.5	2.2	0.8	0.7	4.6	4.0	4.9	5.9	4.8	<b>4.4</b>
収益不動産売却額※11	億円	123	332	353	433	770	1,247	928	1,105	1,038	<b>1,484</b>
AUM (REIT、私募ファンド他)	億円	11,231	10,744	12,600	12,859	16,694	17,985	18,156	19,480	19,576	<b>20,281</b>
仲介取扱高	億円	7,109	7,135	7,451	8,007	7,673	8,723	8,934	9,648	10,603	<b>12,218</b>
マンション管理戸数	戸	155,706	163,036	168,999	173,705	177,582	182,259	183,162	186,549	189,574	<b>193,959</b>

※1: 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + 企業買収に伴い発生する無形固定資産の償却費  
尚、18/3期以前は営業利益の数字を記載

※2: EBITDA = 税引前当期純利益 + 支払利息 + 減価償却費

※3: 含み益 = 賃貸等不動産の期末時価 - 賃貸等不動産の期末簿価

※4: 配当性向 = 1株当たり配当金 ÷ EPS

※5: 総還元性向 = (1株当たり配当金 + 1株当たり自社株買い) ÷ EPS

※6: ROA = 事業利益 ÷ 期中 (平均) 総資産

ただし、17/3期以前の計算は、ROA = (営業利益 + 営業外収益) ÷ 期中 (平均) 総資産

※7: ROE = 当期純利益 ÷ 期中 (平均) 自己資本

※8: 1株当たりNAV = (自己資本 + 含み益 (税控除後)) / 期末発行済株式数 (自己株式控除後) + 含み益 (税控除後) = 含み益 × (1 - 法定実効税率) 【実効税率は各年度の数値を採用】

※9: (各事業年度末日の株価 + 24/3期の4事業年度前から各事業年度までの1株当たり配当額の累計額) / 24/3期の5事業年度前の末日の株価

※10: 2022年4月1日付で、野村不動産と野村不動産ビルディングを合併 (存続会社は野村不動産) し、賃貸可能床面積、空室率の算出方法を一部変更。18/3期以降について、変更後の数値を記載

※11: 収益不動産売却額には、住宅部門及び都市開発部門における収益不動産 (売却) の合計値を記載

(収益不動産: 住宅部門…不動産投資市場向けに開発・販売する賃貸住宅、都市開発部門…不動産投資市場向けに開発・販売するオフィスビル・商業施設・物流施設等)



野村不動産ホールディングス株式会社  
コーポレートコミュニケーション部 IR課

TEL 03-3348-8117

[nrehd-ir@nomura-re.co.jp](mailto:nrehd-ir@nomura-re.co.jp)

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。